



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ
OBJEKTŮ V AREÁLU VUT V BRNĚ ÚDOLNÍ 53**

ANALYSIS OF HIGHEST AND BEST USE OF BUILDINGS ON THE BUT GROUNDS IN ÚDOLNÍ 53

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. arch. Jana Valchová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika

BRNO 2016

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Ing. arch. Jana Valchová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Pavel Klika**
Akademický rok: 2015/16

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektů v areálu VUT v Brně Údolní 53

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V rámci diplomové práce bude rozpracována metodika ocenění pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití pro budovy a pozemky v areálu VUT v Brně na ulici Údolní 53, Brno. Dále bude vypracován ukázkový příklad pro ocenění vybrané nemovité věci.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude popsat metodiku ocenění vybraného typu nemovité věci pomocí metodiky analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a na příkladu tento postup aplikovat.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2011. London 2011.

Melen, V. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Soudní inženýrství. CERM, s.r.o., 2006 Brno.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá oceňovací metodou s názvem analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu, tzv. HABU. V teoretické části je vysvětlen základní princip metody, tedy její části: legální přípustnost, fyzická možnost, finanční opodstatnitelnost a maximální výnosnost. V praktické části je pak metoda aplikována na vybrané lokalitě areálu VUT v Brně na Údolní 53. je zde zkoumáno několik možných variant.

Abstract

This diploma thesis deals with the valuation method called analysis of the highest and best use, called HABU. In the theoretical part are explained the basic principles of the method, its parts which are: legal permissibility, physical possibility, financial feasibility and maximum productivity. In practical part this method is applied to the selected location of premises BUT on Údolní 53.

Klíčová slova

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku, oceňování nemovitostí, legální přípustnost, fyzická možnost, finanční opodstatnění, maximální výnosnost, areál VUT v Brně Údolní 53.

Keywords

Analysis of the highest and best use, valuation of property, legal permissibility, physical possibility, financial feasibility, maximum productivity, premises BUT Údolní 53.

Bibliografická citace

VALCHOVÁ, J. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektů v areálu VUT v Brně Údolní* 53. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 65 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat svému vedoucímu práce Ing. Pavlu Klikovi za cenné rady, připomínky a odbornou pomoc, kterými přispěl k vypracování této diplomové práce.

Dále pak mé díky patří paní Ing. Monice Šudomové ze stavebně technického oboru rektorátu VUT v Brně za zapůjčení veškerých výkresových materiálů, které měla k dispozici pro areál VUT v Brně na Údolní 53.

Ráda bych také v neposlední řadě poděkovala svým rodičům a sestře za neustálou podporu při studiu.

OBSAH

1	ÚVOD.....	4
2	TEORETICKÁ ČÁST	5
2.1	ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ	5
2.1.1	<i>Definice</i>	5
2.1.2	<i>Základní popis</i>	5
2.1.3	<i>Rozdíl již zhodnoceného a nezhodnoceného pozemku</i>	6
2.1.4	<i>Požadavek legální přípustnosti</i>	8
2.1.5	<i>Požadavek fyzické možnosti</i>	8
2.1.6	<i>Požadavek finanční proveditelnosti</i>	9
2.1.7	<i>Požadavek maximální výnosnosti</i>	10
2.1.8	<i>Závěr analýzy nejvyššího a nejlepšího využití</i>	10
2.1.9	<i>Užití metody u nás a ve světě</i>	10
2.2	ZÁKLADNÍ POJMY	12
2.2.1	<i>Stavba</i>	12
2.2.2	<i>Pozemek a parcela</i>	13
2.2.3	<i>Nemovitá věc</i>	14
2.2.4	<i>Kulturní památka</i>	14
2.2.5	<i>Městská památková rezervace</i>	15
2.2.6	<i>Ochranné pásmo</i>	15
2.2.7	<i>Obestavěný prostor</i>	15
2.2.8	<i>Nájemné</i>	16
2.2.9	<i>Anuita</i>	17
	METODY OCENĚNÍ.....	18

2.2.10	<i>Nákladový způsob ocenění</i>	18
2.2.11	<i>Výnosový způsob ocenění</i>	18
2.2.12	<i>Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu</i>	19
2.2.13	<i>Porovnávací způsob</i>	19
2.3	OBVYKLÉ FUNKCE V ÚZEMÍ – CENTRÁLNÍ ČÁSTI MĚST	20
2.3.1	<i>Bydlení</i>	20
2.3.2	<i>Občanská vybavenost</i>	20
2.3.3	<i>Výroba</i>	21
2.3.4	<i>Doprava</i>	21
2.3.5	<i>Technická infrastruktura</i>	21
3	PRAKTICKÁ ČÁST	22
3.1	PŘEDMĚT ANALÝZY	22
3.1.1	<i>Popis lokality</i>	23
3.1.2	<i>Popis staveb</i>	25
3.1.3	<i>Budova U1</i>	27
3.1.4	<i>Budova U2</i>	28
3.1.5	<i>Budova U5</i>	29
3.2	NAVRHOVANÁ MOŽNÁ VYUŽITÍ	30
3.3	ZKOUŠKA LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI	31
3.3.1	<i>Funkce definované Územním plánem města Brna</i>	31
3.3.2	<i>Plochy občanského vybavení</i>	31
3.3.3	<i>Regulační podmínky pro plochy stavební dle Územního plánu města Brna</i>	32
3.3.4	<i>Regulační plán městské památkové rezervace města Brna</i>	32
3.3.5	<i>Kulturní památka</i>	34
3.3.6	<i>Proces změn Územního plánu města Brna</i>	34
3.3.7	<i>Závěr zkoušky legální přípustnosti</i>	36

3.4	ZKOUŠKA FYZICKÉ MOŽNOSTI	41
3.4.1	<i>Varianta 01 – Stávající stav ÚPD</i>	<i>41</i>
3.4.2	<i>Varianta 02 – Nová koncepce ÚPD</i>	<i>43</i>
3.5	ZKOUŠKA FINANČNÍ PROVEDITELNOSTI	46
3.5.1	<i>Vývoj ceny nemovitých věcí</i>	<i>46</i>
3.5.2	<i>Vliv skutečnosti, že průčelí je kulturní památka</i>	<i>47</i>
3.5.3	<i>Varianta 01.A – Stávající stav</i>	<i>47</i>
3.5.4	<i>Varianta 01.B – Přestavba s ponecháním funkce dle ÚPD.....</i>	<i>49</i>
3.5.5	<i>Varianta 02 – Novostavba podmíněná změnou ÚPD.....</i>	<i>52</i>
3.5.6	<i>Závěr zkoušky finanční proveditelnosti</i>	<i>56</i>
3.6	ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI.....	57
4	ZÁVĚR	58
5	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	59
6	SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ.....	61
7	SEZNAM PŘÍLOH.....	64

1 ÚVOD

Tato diplomová práce se věnuje tématice analýzy nejvyššího a nejlepšího využití (HABU), která se využívá především v zahraničí. Jedná o metodu, jejíž smysl je ukryt v ocenění majetku s přihlédnutím k potencionálním možným variantám využití tak, aby majetek měl co nejvyšší cenu.

První část práce se věnuje teoretické části analýzy, kde je popsáno základní dělení na zkoušky z kterých se skládá. Jedná se o zkoušku legální přípustnosti, fyzické možnosti, finanční proveditelnosti a maximální výnosnosti.

Druhá část je věnována praktickému využití analýzy na příkladu budovy v areálu VUT v Brně na Údolní, kde jsou těmto čtyřem zkouškám podrobovány různé varianty potencionálně nejvýhodnějšího využití objektu.

2 TEORETICKÁ ČÁST

2.1 ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

2.1.1 Definice

Definice nejvyššího a nejlepšího využití je v „Oceňování nemovitého majetku“ popsána takto: „Rozumně pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, pravděpodobně povolené, vhodně podpořitelné, finančně opodstatnitelné a které docílí její/jeho nejvyšší hodnotu.¹ (1, str. 203)

2.1.2 Základní popis

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku (highest and the best use – HABU) by podle evropských i mezinárodních oceňovacích standardů měla být součástí jakéhokoliv odhadu hodnoty majetku obecně. V případě nemovitého majetku pak obzvlášť, protože hodnota nemovitého majetku je dána typem jeho využití. Z toho tedy plyne, že analýza nejvyššího a nejlepšího využití musí předcházet jakémukoliv přístupu, který by mohl být použit k odhadu majetku. Určení hodnoty HABU tak může sloužit k výběru srovnatelných dat v nákladovém, výnosovém či porovnávacím přístupu ocenění. (1, str. 203)

V podstatě se jedná o použití ocenění k určitému datu, které nabízí nejvyšší hodnotu založenou na přiměřených očekáváních o budoucím trhu. Na základě analýzy se dá vyloučit očekávaná hodnota, která na trhu snad vznikne jako potenciální příležitost nemovité věci, která v současnosti ještě není k dispozici. I když se jedná o zhodnocení majetku k datu ocenění, nejedná se o zhodnocení nejlepšího užití, protože trh nemusí k tomuto datu nabízet tuto možnost. (3, str. 25)

Podmínky nutné ke splnění analýzy nejvyššího a nejlepšího využití:

Pro to, aby mohla analýza nejvyššího a nejlepšího využití nemovité věci vůbec vzniknout, musí být splněny čtyři základní podmínky, podle kterých musí naše navrhované využití být:

¹ Appraisal Institute *The Appraisal of Real Estate*, 12th ed. Chicago: Appraisal Institute, 2001. Ibid., 305.

- Fyzicky možné
- Legálně přípustné
- Finančně opodstatněné
- Maximálně výnosné (4, str. 474)

Z pravidla jsou podmínky uvažovány postupně, ale obecně není důležité, které z prvních dvou se uvažuje dříve. Důležitý je ale fakt, že první dvě podmínky jsou stěžejní pro uvažování finančního opodstatnění daného využití. V případě, že by jedna z prvních dvou podmínek nebyla splněna, bylo by nepodstatné zvažování finančního opodstatnění.

Odhadci nemovitého majetku obvykle přistupují k problému rozkladu nejvyššího a nejlepšího využití nemovité věci vylučovací metodou. Začínají tedy s co nejširším návrhem možných budoucích využití. Podmínka legální přípustnosti je obvykle řazena na první místo a vyřešena přednostně, neboť její vyřešení často vyloučí některé z navrhovaných využití nemovité věci. Tím vyloučíme nákladné inženýrské studie, které by analýza těchto možností jinak vyžadovala. (1, str. 204)

2.1.3 Rozdíl již zhodnoceného a nezhodnoceného pozemku

S ohledem na to, že převážná většina oceňovaného majetku je majetek, jehož součástí jsou objekty, které tento pozemek zákonitě nějakým způsobem zhodnocují, počítá se tedy s hypotetickou podmínkou. Pro zhodnocený pozemek se tedy uvažuje: “jako kdyby pozemek nebyl zhodnocen“.

Při tvorbě posudku pro oceňovaný majetek je tedy nutno rozlišit mezi nejvyšším a nejlepším využitím pozemku jako nezhodnoceného a nejvyšším a nejlepším využitím pozemku zhodnoceného strukturami či inženýrskými sítěmi. Při ocenění je nutné stanovit a vysvětlit účel a závěr každého zvažovaného využití. (1, str. 203)

2.1.3.1 Nejvyšší a nejlepší využití pozemku jako nezhodnoceného

Při hledání nejvyššího a nejlepšího využití pozemku jako nezhodnoceného, hledáme odpovědi na otázky:

- 1) Jestli je vhodné pozemek zhodnotit nebo nechat nezhodnocený?
- 2) O jaký druh zhodnocení by se mělo jednat?

3) Je současné využití dostatečné, nebo by jiné využití dosáhlo nejvyšší hodnoty?

V teorii oceňování se často udává, že pokud je hodnota zhodnoceného pozemku vyšší než hodnota pozemku nezhodnoceného, HABU se rovná využití pozemku jako zhodnoceného. Mnoho majitelů a investorů je však ochotno stávající využití renovovat, nebo i provést kompletní přestavbu, pokud si budou jistí, že hodnota výsledného majetku bude vyšší než hodnota současného stavu. (1, str. 204)

Pokud je pozemek zhodnocen, příspěvek tohoto zhodnocení k celkové hodnotě majetku záleží na užití, k jakému může být majetek využit. Nejvyšší a nejlepší využití pozemku jako nezhodnoceného musí být uvažováno ve vztahu k jeho stávajícímu využití a samozřejmě i všem možným alternativním využitím. Závěr nejvyššího a nejlepšího využití pozemku jako nezhodnoceného musí být vždy kromě situací, kdy je zhodnocení provedeno budovami, které mají podstatnou zbývající ekonomickou životnost a existuje malý nebo žádný náznak, který by vyžadoval změnu tohoto využití. (1, str. 205)

2.1.3.2 Nejvyšším a nejlepším využitím pozemku zhodnoceného strukturami či inženýrskými sítěmi

Majetek, který je již nějakým způsobem využití zhodnocen, může být v některých případech na konci provedení analýzy právě tím nejvyšším a nejlepším využitím. Jedná se tedy o současné a zároveň ideální využití.

V tomto případě se nemusíme zabývat analýzou a mírou návratnosti výdajů spojených s alternativním využitím, ale můžeme se zabývat přímo jeho:

- Renovací nebo rekonstrukcí
- Rozšířením
- Adaptací nebo změnou využití
- Částečnou nebo úplnou demolicí
- Jakoukoliv kombinací těchto alternativ.

Pokud ale kapitálové náklady jsou, musí být vypočten alternativní návratnosti pro každé využití s ohledem na celkovou investici.

Naproti tomu existuje šance, že stavba nacházející se na pozemku vůbec žádnou hodnotu nemá, nebo na základě nutnosti provedení demolice má dokonce hodnotu zápornou. (5, str. 257)

2.1.4 Požadavek legální přípustnosti

V každém případě je nutné určit, jestli je dané navrhované využití legálně přípustné. Jedná se o to, jestli je dané využití přípustné s ohledem na dokumenty jako například územní plán, stavební předpisy, vyhlášky, nařízení, ekologické standardy, soukromá omezení, kategorizaci užití. Je také nutné počítat s možností, že by se v blízkém horizontu, že by se tyto dokumenty, především pak územní plán nebo vyhlášky mohly měnit a nám tak vytvořit prostor pro docílení nejvyššího a nejlepšího využití.

Některá soukromá omezení, nebo i některé předpisy mohou být vyloučeny jinými nařízeními, či předpisy. Obecně se má za to, že ta nejpřísnější v tomto případě platí. V některých případech, se může jednat až o taková nařízení, či pravidla, která absolutně znemožní jakýkoliv další rozvoj, týkající se využití nemovité věci, jako třeba u zákonů týkající se památkové ochrany. Příkladem může být nedotknutelnost historického průčelí. (1, str. 205)

Územní plán nebo pak přímo jednotlivé vyhlášky, nebo směrnice, které vydávají přímo obce, města či městské části pro jednotlivé lokality, mohou též obsahovat parametry, které musí být splněny a které nás mohou v návrhu budoucího nejvyššího a nejlepšího využití značně omezit.

2.1.5 Požadavek fyzické možnosti

Tato zkouška se zaměřuje na fyzické vlastnosti pozemku, které ovlivňují jeho nejvyšší a nejlepší využití. Jsou to velikost, tvar, topografie, přístup k pozemku a nebezpečí přírodní katastrofy (záplavy, sesuvy půdy). Toto jsou vlastnosti, které mají vliv na budoucí využití pozemku, tedy na to, co by bylo možné na pozemku realizovat. Možnost využít pozemek pro nějakou funkci je také závislá na ploše a umístění průčelí pozemku a jeho hloubce od přístupové cesty. Pozemky nepravidelného tvaru jsou hůře zastavitelné, je tedy obtížnější je zhodnotit a i pro již zhodnocené pozemky může platit, že jejich cena bude nižší než cena pozemků stejné plochy, ale jednoduššího tvaru. Dá se tedy říci, že složitý tvar vede ke složitostem i při stavbě a tím vede k vyšší ceně.

Jednoduchost přístupu k pozemku zvyšuje jeho hodnotu a tím i jeho využitelnost. Dále pak využitelnost pozemku závisí na dostupnosti sítí a jejich kapacitě. Například u kanalizace, pokud by její kapacita nebyla dostatečná, pozemek by bylo velice obtížné využívat.

Dále pak se jedná o půdní profil pozemku. Některé například pohyblivé písky nebo nestejněměrný a neúnosný terén pak může vést k obtížným základovým poměrům a tím i samozřejmě k vyšší ceně. Někdy i dokonce k úplnému vyloučení některé z variant, které by jinak z ostatních pohledů mohly vyjít jako ty nejvyšší a nejlepší. (1, str. 206)

2.1.6 Požadavek finanční proveditelnosti

Tímto požadavkem se zabýváme již pro varianty, které prošly předešlými dvěma požadavky. Pokud možné využití má stejnou hodnotu jako náklady a splňuje dvě z prvních zkoušek, je toto užití finančně opodstatněné.

V případě, že využití, která splňují požadavek legální přípustnosti a jsou fyzicky možná, budou též vytvářet nějaký finanční pohyb. Tato analýza se tedy soustředí na ta využití, která by měla vytvářet příjem a hlavně tak vysoký, aby se jednalo o návratnost investice vložené (tedy shodný, nebo vyšší než částka nutná k zajištění provozních výdajů, závazků). K tomuto účelu odhadneme výši budoucích hrubých příjmů, které očekáváme od jednotlivých navrhovaných využití. Od hrubých příjmů následně odečteme možné nepronajmuté plochy, ztráty na neuskutečněných platbách, dále pak odečteme provozní výdaje. Výsledný čistý příjem z každého zvažovaného využití. Z toho pak můžeme vypočítat míru návratnosti investice. Pokud lze každý čistý příjem z každého využití vytvořit dostatečně vysoký tak, aby uspokojil tržní míru návratnosti vložené investice, jedná se tedy o opodstatněné využití. Je také potřeba brát v úvahu riziko, které je důležitým faktorem. (1, str. 207)

Melen ve svém článku říká: „*Ke zjištění, zda dané využití nevytvářející příjmové toky je finančně opodstatněné, oceňovatel musí srovnávat získané hodnoty z těchto využití oproti vynaloženým nákladům. Pokud výhody převyšují náklady, dané využití je považováno za finančně opodstatněné. Pokud ale výhody jsou nižší než náklady nebo převyšují náklady jen o nepatrný obnos, takové využití nemusí být finančně opodstatněné.*“²

Požadavek finanční proveditelnosti bere v úvahu i alternativní využití, které jsou fyzicky možné a právně přípustné a které vytvoří dostatečný výnos pro typického účastníka

² MELEN, V. Z.: Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. In: Soudní inženýrství, č. 4/2006, str. 203-208. ISBN 1211-443X.

trhu, po zohlednění nákladů na přestavbu do tohoto návrhu využití a to nad hodnotu návratu do stávajícího užití. (2, str. 22)

2.1.7 Požadavek maximální výnosnosti

Tento požadavek je klíčový po splnění předešlých tří podmínek, je tedy rozhodující pro varianty, které zatím nebyly vyloučeny. Jedná se tedy o již navržené řešení, které je možné a zároveň je zdrojem nejvyššího čistého zisku.

V této části tedy započítáme náklady na odstranění zanedbané údržby nebo funkčního problému do výsledné hodnoty. Pokud tyto změny vedou k vyšší hodnotě nebo ji nijak nemění, tak se dá říci, že přispívají k maximální výnosnosti majetku a měly by být uvedeny. Další náklady, které by měly být zahrnuty, jsou adaptační náklady, rehabilitační náklady, někdy i náklady spojené s demolicí a odstraněním stavby.

Tato zkouška by tedy měla umožnit specifikaci nákladů. Jedná se o údaje, které by měly být uvedeny v závěru analýzy nejvyššího a nejlepšího využití majetku tak, jak je zhodnocen, tak i u každé z reálných variant. (5, str. 259)

2.1.8 Závěr analýzy nejvyššího a nejlepšího využití

V závěru analýzy nejvyššího a nejlepšího využití je samozřejmě nutné, jako v jakémkoliv jiném posudku, shrnout veškeré informace, které vedly k našemu závěru. Mělo by se jednat o přehlednou, zpětně dohledatelnou a kontrolovatelnou logickou posloupnost dat. Ať již v základních nám dostupných informacích, tak i závěrech jednotlivých zkoušek. Samozřejmou součástí je pak samotné zdůvodnění výsledných našich závěrů a informace o tom, která z uvedených variant je ta, kterou jsme vyhodnotili jako nejvyšší a nejlepší.

2.1.9 Užití metody u nás a ve světě

S konceptem metody „highest and best use“ tzv. HABU, v češtině pak metody nejvyššího a nejlepšího využití se setkáváme v řadě zemí po celé Evropě. V zahraničí je tato metoda hojně používána ať už jako doporučená nebo přímo vyžadovaná.

Například mezinárodní oceňovací standardy (International Value Standards - IVS), které metodu doporučují jako součást jakéhokoliv ocenění. (4, str. 473). Které jí také definují jako metodu použití aktiva na základě maximalizace její produktivity a je možné, právně přípustné a finančně proveditelné. (2, str. 22) Stejně ji definují i Evropské oceňovací standardy (European Valuation Standards – EVS).

Její využívání je nejvíce vidět především v anglicky mluvících zemích jako Velká Británie nebo Spojené státy. Především u Velké Británie se jedná o vyžadovanou součást každého ocenění na rozdíl od České republiky, kde se jedná o metodu čistě krajního významu, spíše doporučená v některých případech. Spíše pak naprosto převálcovaná daleko jednoduššími a časově méně náročnými metodami jako nákladovým, výnosovým či porovnávacím způsobem. K jejímu opomíjení v ČR přispívá i fakt, že metoda není pevně definována žádným předpisem, který by jí ustanovoval jako součást ocenění.

2.2 ZÁKLADNÍ POJMY

Součástí této práce je i praktická část s vlastním výpočtem, který zahrnuje použití některých pojmů. Tyto pojmy jsou specifikovány v této kapitole.

2.2.1 Stavba

Je definována v zákoně o územním plánování a stavebním řádu, tzv. stavebním zákoně v § 2 odst. 3: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“³(7)

Dále je v zákoně o oceňování nemovitostí v § 3 odst. 1 uvedeno členění staveb pro účely oceňování. Jedná se o členění na:

a) stavby pozemní

Ty se dále dělí na:

1. budovy – „*jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory*“⁴
2. jednotky
3. venkovní úpravy

b) stavby inženýrské a speciální pozemní „*kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.*“⁵

³ § 2 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁴ § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

⁵ § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

c) vodní nádrže a rybníky

d) jiné stavby

Členění těchto typů staveb na jednotlivé druhy jsou stanoveny vyhláškou.(8)

2.2.2 Pozemek a parcela

Pozemek je definován v tzv. katastrálním zákoně v § 2 jako: *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“*⁶

Parcela je definována též v tzv. katastrálním zákoně v § 2 jako: *„pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“*⁶(9)

Pozemky se dále podle zákona o oceňování majetku § 2 odst. 1 pro účely oceňování člení na:

a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky (které jsou evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost),

c) lesní pozemky (kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky)

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky (které nejsou uvedeny v písmenech a) až d))(8)

Dále pak dle tohoto zákona o oceňování majetku § 2 odst. 2 pro účely oceňování se pozemky člení na:

a) nezastavěné pozemky,

b) zastavěné pozemky,

⁶ § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.⁽⁸⁾

2.2.3 Nemovitá věc

Pojem nemovitá věc je definován v občanském zákoníku v § 498 odst. 1 takto: *"Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá."*⁷(6)

Jedná se o nový pojem, který byl zaveden tímto zákonem. Před tím se používal pojem Nemovitost, který byl vydáním nového občanského zákoníku zrušen.

Podstata tohoto pojmu vychází z latinského slova „*immobilium*“, tedy to, co se nedá přemístit.^(10, str. 534)

2.2.4 Kulturní památka

Dle Zákona České národní rady o státní památkové péči v § 2 na status kulturní památky prohlašuje ministerstvo kultury ČR nemovité věci, popřípadě jejich soubory:

„a) které jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, jako projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, pro jejich hodnoty revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické,

*b) které mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.“*⁸(18)

⁷ § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁸ § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

2.2.5 Městská památková rezervace

Městská památková rezervace je definována v Zákoně o státní památkové péči § 5 jako: „Území, jehož charakter a prostředí určuje soubor nemovitých kulturních památek, popřípadě archeologických nálezů, může vláda České republiky nařízením prohlásit jako celek za památkovou rezervaci a stanovit podmínky pro zabezpečení její ochrany. Tyto podmínky se mohou v potřebném rozsahu vztahovat i na nemovitosti na území památkové rezervace, které nejsou kulturními památkami. Vláda České republiky nařízením stanoví obecné podmínky zabezpečování státní památkové péče v památkových rezervacích.“⁹(18)

2.2.6 Ochranné pásmo

Dle Zákona České národní rady o státní památkové péči v § 17 odst. 1 je určeno, že: „Vyžaduje-li to ochrana nemovité kulturní památky nebo jejího prostředí, vydá obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče územní rozhodnutí o ochranném pásmu.“¹⁰(18)

2.2.7 Obestavěný prostor

Velice zjednodušeně se dá říci, že obestavěný prostor je objem stavby. Samotná definice je pak dle Normy ČSN 73 40 55 jako: „prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezeními plochami.“¹¹(25)

Obestavěný prostor stavby se určí jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. S obestavěným prostorem základů se nepočítá.(26)

Kde obestavěný prostor spodní stavby je po stranách ohraničen vnějším pláštěm bez izolační přizdívky. Kde zdi a větrací a osvětlovací prostory se uvažují celým rozměrem, pokud mají větší šířku než 0,15 m. Dále je ohraničen spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží (v případě prostoru, který není podlažím, pokud není měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, přičte se 0,1 m).(26)

⁹ § 5 odst. 1 a 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰ § 17 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹ Norma ČSN 73 40 55 definující výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů z roku 1962.

Obestavěný prostor vrchní stavby je dle Vyhlášky č. 441/2013 ohraničen takto:

„a) po stranách vnějšími plochami staveb,

b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.“¹²(26)

Obestavěný prostor střešní části i s podkrovím se u střech šikmých a strmých vypočte, bez ohledu na jejich tvar, jako součin zastavěné plochy půdy a podkroví se součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.(26)

Dále se neodečítají otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně, nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy. Neuvažují se balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi, římsy, pilastry, půl sloupy, vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi. Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.(26)

2.2.8 Nájemné

Bradáč ve své publikaci Teorie oceňování říká, že nájemné je: „peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva nemovitost užívat

¹² Příloha č. 1, podbod 5 Předpisu č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014.

*s přihlédnutím k její hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti“.*¹³

Z nájemného dále musí vlastník hradit údržbu a všechny související náklady s provozem a vlastnictvím, jako třeba daň z nemovitosti, pojištění nemovité věci, poplatek správcovské firmě za správu nemovité věci...(4, Str. 263)

Nájemné by mělo zahrnovat náklady i přiměřený zisk.(27)

2.2.9 Anuita

Dříve používaný pojem spíše annuita, nebo také ročina, roční splátka nebo dávka umořovací dluh. Jedná se o peněžní částku, která představuje úroky z dluhu a splátku na tento dluh za určitou dobu. Tato částka je stále stejná. To znamená, že z každé anuity stejné po celou dobu splácení, půjde čím dále, tím méně na úroky a více na splátku kapitálu.(29, str. 413)

Anuita se počítá podle vzorce:

$$a = D * \frac{\frac{i}{m}}{1 - \frac{1}{(1 + \frac{i}{m})^{n*m}}}$$

a – výše anuity

D – výše úvěru

i – úroková sazba

n – období v letech

m – počet splátek za rok (30, str. 306)

¹³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přepracované. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

METODY OCENĚNÍ

Součástí této práce je praktická část s vlastním výpočtem, který zahrnuje použití některých metod ocenění nemovitých věcí. Tyto metody jsou specifikovány v této kapitole.

2.2.10 Nákladový způsob ocenění

V Zákoně o oceňování majetku v § 2 odst. 5 je definován takto: „*nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění*“.¹⁴(8)

V tzv. oceňovací vyhlášce v § 10 odst. 1 je zjištění ceny stavby nákladovým způsobem definováno: „*cena stavby nákladovým způsobem se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby*“.¹⁵(26)

2.2.11 Výnosový způsob ocenění

V Zákoně o oceňování majetku v § 2 odst. 5 je výnosový způsob definován takto: „*který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)*“.¹⁶(8)

Jedná se tedy o součet diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovité věci.(4, str. 267)

¹⁴ § 2 odst. 5, Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

¹⁵ § 10 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014.

¹⁶ § 2 odst. 5, Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

2.2.12 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ve vyhlášce k provedení zákona o oceňování majetku v § 31 je ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu popsáno takto: „*Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění*

a) je celá stavba pronajatá,

b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,

c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.“¹⁷(26)

2.2.13 Porovnávací způsob

V Zákoně o oceňování majetku v § 2 odst. 5 je porovnávací způsob definován jako způsob, který: „*vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci“.*¹⁸(8)

Při porovnání je třeba vzít v úvahu, jak moc jsou si porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost pak vyjádřit cenou.(4, str. 327)

Dělíme jej na přímé a nepřímé porovnání. Porovnání se provádí na základě průzkumu trhu a vyhodnocení databáze podobných nemovitých věcí.(4, str. 328)

¹⁷ § 31, Předpis č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014.

¹⁸ § 2 odst. 5, Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

2.3 OBVYKLÉ FUNKCE V ÚZEMÍ – CENTRÁLNÍ ČÁSTI MĚST

V první polovině 20. století vznikla zonální teorie členění měst, která dělila město do základních čistých funkčních zón. Těmito funkcemi jsou funkce: bydlení, práce, rekreace a vše zajišťující dopravní a technickou infrastrukturu.(21) I když tato teorie je již dávno překonána a my víme, že takto nevytváříme fungující město, lze pomocí této teorie vysvětlit základní funkce města.

Z hlediska funkčního uspořádání rozlišujeme ve městě základní druhy funkcí:

- Bydlení
- Občanská vybavenost
- Výroba
- Rekreace
- Doprava
- Technická infrastruktura (22, str. 40)

2.3.1 Bydlení

Je základní funkční složkou každého sídelního útvaru. Všechny ostatní složky mohou být potlačeny. Tato skutečnost vychází z historie, kdy města vznikala především jako místa chráněného bydlení a další funkční složky se ve městě vyvinuly následně. Obecně se dá říci, že 50 % všech zastavěných ploch je věnováno právě bydlení, i když toto procento se v jednotlivých městech mírně liší.

Ve městech rozlišujeme 2 základní typy staveb a to bytový a rodinný dům. (22, str. 44)

2.3.2 Občanská vybavenost

Tato funkce má své nezastupitelné společenské postavení – jedná se o stavby pro vzdělání, zdravotnictví, administrativu, obchod a služby.

Dělíme je na základní občanské vybavení (mateřská škola, základní škola, základní vybavení obchodů a služeb), na vyšší občanské vybavení (střední školy, divadla, polikliniky, objekty správy...) a na nadmístní občanské vybavení kam patří např. vysoké školy a velké sportovní soubory.(22, str. 51)

2.3.3 Výroba

Kromě základní funkce bydlení musí město plnit i možnost pracovního uplatnění pro své obyvatele. Obecně se dá říci, že 50 % obyvatelstva je v ekonomicky aktivním věku. Dělíme tuto funkci do 4 kategorií.

- Primér – způsob zaměstnání v zemědělství
- Sekundér – jedná se o průmyslovou výrobu
- Terciér – obchod a služby
- Kvartér – školství, vědecké instituce a výzkum (22, str. 58)

2.3.4 Doprava

Moderní sídlo se neobejde bez dopravy. Sama o sobě je zprostředkovatel nezbytných vazeb. Dopravu dělíme na dopravu v klidu a dopravu v pohybu.(22, str. 62)

2.3.5 Technická infrastruktura

Jedná se o souhrn technických zařízení, která umožňují provoz města na soudobé úrovni.(23) Nově se tomuto oboru přezdívá „městské inženýrství“.(24) Jedná se o zásobování energiemi a likvidaci odpadů.(22, str. 72)

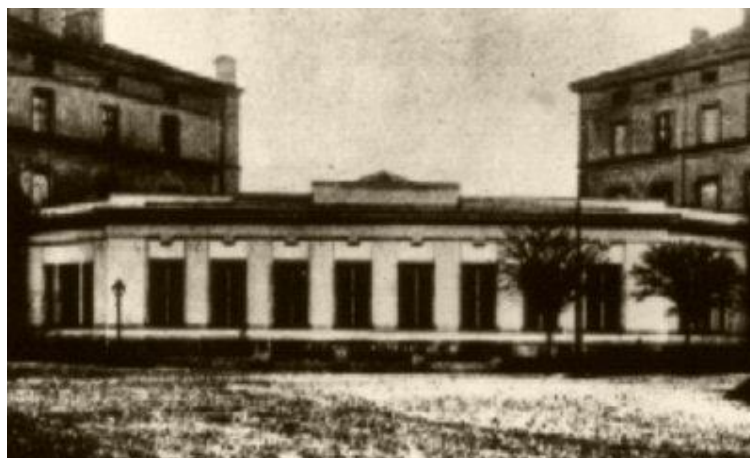
3 PRAKTICKÁ ČÁST

3.1 PŘEDMĚT ANALÝZY

Jako předmět analýzy nejvyššího a nejlepšího využití jsem si vybrala areál VUT v Brně na Údolní 53. Areál se nachází na katastrálním území Stránice na území městské části Brno-střed.

Jedná se konkrétně o 3 budovy, které jsou dle mého názoru nejvýznamnější v celém areálu. Budovy přímo sousedí s ulicemi Úvoz a Údolní. Konkrétně je to tedy budova U1, jejíž hlavní průčelí lemuje ulici Úvoz, budovu U2, jejíž hlavní průčelí lemuje ulici Údolní a budova U5, která předešlé 2 budovy pojí a jejíž průčelí míří do křižovatky zmíněných ulic.

Budovy U1 a U2 byly postaveny v letech 1895 – 1896 a nacházely se zde Zeměbranecké kasárny arcivévody Rainera. Dispoziční řešení obou staveb bylo unifikované. Jednalo se o chodbový dvojtrakt s trojicemi schodišťových rizalitů vybíhajících do nádvoří.



Obr. č. 01 – Historická fotografie zobrazující nově postavenou budovu Anatomického ústavu

Zdroj: <http://www.med.muni.cz/anatomie> ¹⁹

Po založení Masarykovy univerzity počátkem roku 1919 byly umístěny do budov teoretické ústavy nově vzniklé Lékařské fakulty. A vůbec první univerzitní novostavbou byl Anatomický ústav z roku 1920, dnešní budova U5. jedná se o přízemní objekt spojující

¹⁹ MASARYKOVA UNIVERZITA: *Anatomie: Vývoj anatomie v Brně* [online]. [cit. 2016-01-13]. Dostupné z: <http://www.med.muni.cz/anatomie/index.php?id=615>

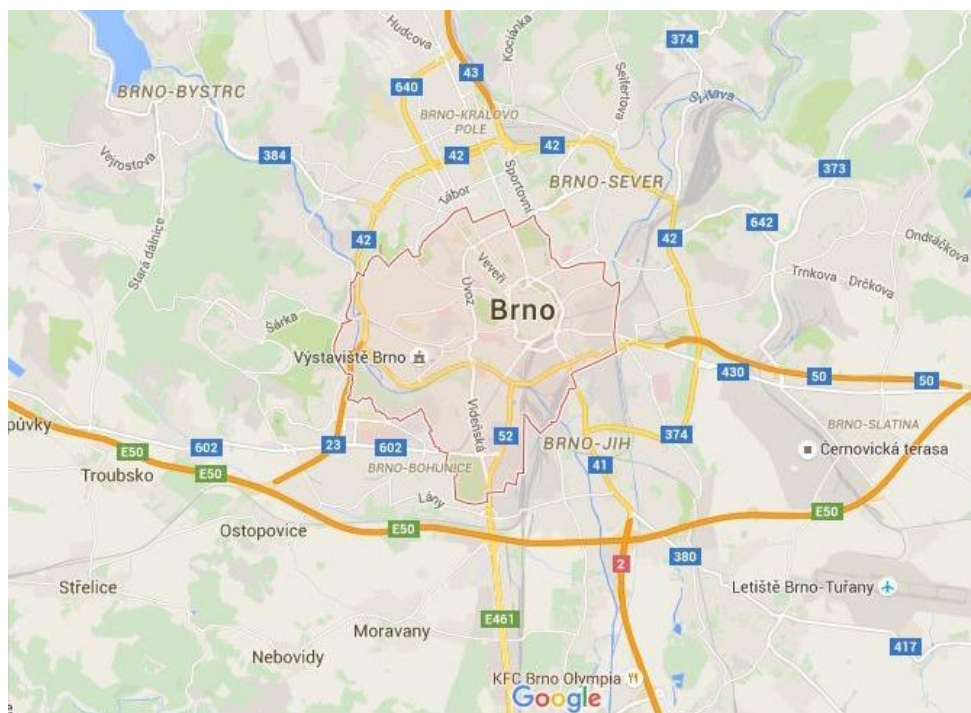
v nárožní diagonální poloze oba kasárenské bloky. Jeho střední oktogonální část s amfiteatrálním interiérem se stala dominantou celého školního nádvoří.(11)

Během let se v budovách vystřídalo několik institucí, příkladem je i část Fakulty elektrotechniky a komunikačních technologií VUT v Brně.

V dnešní době sídlí v budovách Vysoké učení technické v Brně. Do počátku září se v budově U2 nacházel Ústav soudního inženýrství. Dnes jsou budovy jako záložní kapacity VUT v Brně a jako pronajímatelné plochy pro další instituce či studentské spolky a zájmové spolky. Jedná se o potencionální plochy pro Fakultu architektury a Fakultu výtvarných umění na adaptaci staveb v roce 2006 vypsal VUT v Brně veřejnou architektonickou soutěž.(12)

3.1.1 Popis lokality

Brno je druhé největší město České republiky, leží na soutoku řek Svatky a Svitavy. Počet obyvatel města Brna je 377 508.(13) Jedná se o statutární město a dělí se na 29 městských částí.



Obr. č. 02 – Výřez z Google Mapy zobrazující území městské části Brno-střed

Zdroj: <https://www.google.cz/maps> ²⁰

²⁰ Google Mapy: *Lokalita města Brna* [online]. [cit. 2016-01-03]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/place/Brno-st%C5%99ed/@49.1976491,16.5450759,12z/data=!4m2!3m1!1s0x4712944d4bfe9b1:0x500af0f6614cea0>

Počet obyvateľ mestskej časti Brno-střed je 64 318, tedy 17,04 % z celkového počtu obyvateľ města Brna. Její rozloha je 1503 ha.(13)



Zdroj: <https://www.google.cz/maps> ²¹

Areál VUT v Brně na Údolní 53 je umístěn v oblasti širšího centra města Brna na křížení ulic Úvoz a Údolní. V okolí se nacházejí převážně plochy určené pro bydlení

24

a to jak v rodinných tak bytových domech. V případě rodinných domů se převážně jedná o prvorepublikovou výstavbu honosných rodinných vil Masarykovy čtvrti. V případě bytových domů se pravděpodobně jedná též o výstavbu z konce 19. a počátku 20. století. V okolí lze nalézt také občanskou vybavenost, která je typická v centrálních zónách. Nachází se zde samoobsluha, několik kaváren, restaurací i malé obchody se spotřebním zbožím. V blízkosti, směrem do centra po ulici Údolní se také nachází porodnice Fakultní nemocnice a solitérní kancelářská stavba již modernějšího charakteru.

Ve vnitrobloku, který budovy U1, U2 a U5 vytvářejí, se nachází několik budov kancelářských, budova tělocvičny a mateřská školka.



Obr. č. 04 – Fotografie zobrazující budovy z pohledu od křižovatky ulic Údolní a Úvoz

3.1.2 Popis staveb

Objekty byly sice do nedávna využívány, ale od 70. let minulého století byl interiér nezměněn. Jejich vybavení je tedy poměrně zastaralé. Součástí objektů jsou přípojky inženýrských sítí.

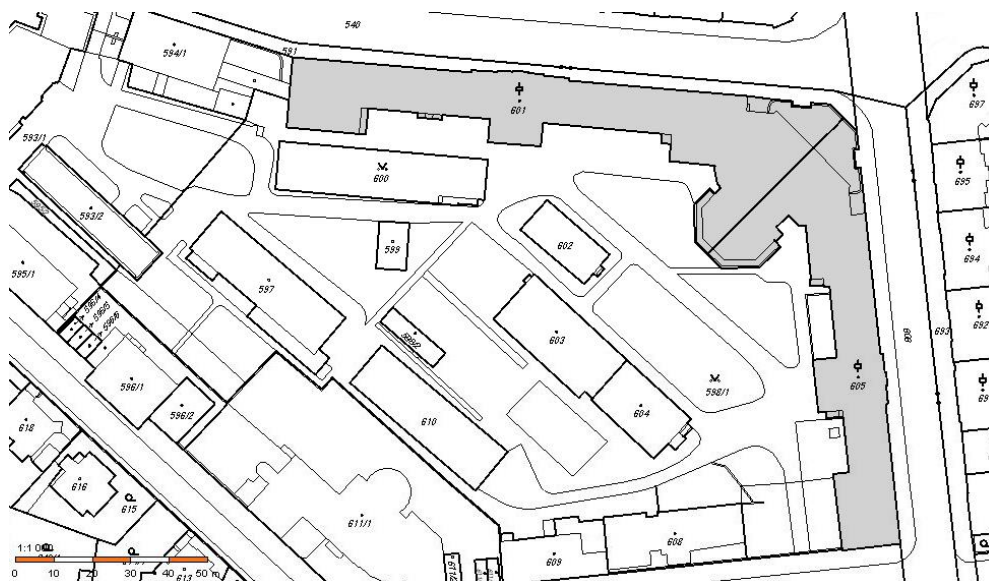
Budovy jsou zapsány do seznamu kulturních památek - státního seznamu nemovitých památek, byly zapsány 3.5.1958.(14)



Obr. č. 05 – Výřez z Google Mapy zobrazující konkrétní polohu jednotlivých budov

Zdroj: <https://www.google.cz/maps> ²²

Objekty se nachází na pozemku parcelní číslo 601 s druhem pozemku: zastavená plocha a nádvoří o výměře 2 413 m² a na pozemku parcelní číslo 605 s druhem pozemku: zastavená plocha a nádvoří o výměře 1869 m² v katastrálním území Stránice, obec Brno, okres Brno-město.(15)



Obr. č. 06 – Výřez z katastrální mapy s vyznačením hodnocených objektů

Zdroj: <https://www.cuzk.cz> ²³

²² Google Mapy: *Lokalita městské části Brno-střed* [online]. [cit. 2016-01-03]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/@49.1979276,16.5941886,572m/data=!3m1!1e3?hl=cs>

²³ ČÚZK: *Státní úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. [cit. 2016-01-23]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1579118702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

3.1.3 Budova U1

Budova U1 se nachází podél ulice Úvoz. Jedná se o kratší z budov původních Zeměbraneckých kasáren arcivévody Rainera.



Obr. č. 07 – Fotografie zobrazující zadní fasádu budovy U1 z ulice Tvrdého (další fotografie budovy v příloze č. 01 na str. 1)

3.1.3.1 Konstrukční řešení

Jedná se o zděnou stavbu pravděpodobně s betonovými skládanými stropy z prefabrikovaných desek. V té době klasický způsob výstavby. Vstupní dveře a okna jsou dřevěná zdvojená, pravděpodobně původní. Fasáda je zdobena štukovou výzdobou napodobující kamenný obklad dle standardů doby. Schodiště jsou monolitická železobetonová. Krov je dřevěný trámový, původní. Krytina je pálená taška. Další konstrukce se v objektu nevyskytují.

Jak už bylo uvedeno v kapitole 3.1, jedná se o chodbový dvojtrakt, to tedy znamená, že učebny jsou obráceny do průčelí, které je orientováno do ulice a chodba je orientována do klidnější části, tedy do vnitrobloku. Jedná se o třípodlažní stavbu se zvýšením podsklepením a podkrovním patrem.

3.1.3.2 Současný stav

Budova je alespoň na první pohled z vnějšku v lepším stavu než budova U2. V obecném měřítku lze ale říci, že stav je velice podobný, ne-li porovnatelný stavu v jakém se nalézala budova U2.

V současnosti se zde nalézá kanceláře některých organizací a prostory jsou dále využívány Fakultou filozofickou Masarykovy Univerzity, jejichž budova prochází rekonstrukcí.

3.1.4 Budova U2

Budova U2 je druhou z budov bývalých Zeměbraneckých kasáren arcivévody Rainera. Nachází se podél ulice Údolní.



Obr. č. 08 – Fotografie zobrazující přední fasádu budovy U2 z ulice Údolní z pohledu od křižovatky s ulicí Úvoz (další fotografie budovy v příloze č. 02 na str. 05)

3.1.4.1 Konstrukční řešení

Konstrukční řešení je v podstatě stejné, jak u budovy U1, budova je ale půdorysně na délku delší s jinou orientací průčelí.

3.1.4.2 Současný stav

Budova se v současné době stále ještě vysídluje po nedávném odstěhování Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně do Technologického parku. Jsou v ní ale stále kanceláře některých institucí jako třeba Centrum aktivního vzdělání.

3.1.5 Budova U5

Jedná se o stavbu spojující předešlé 2 budovy na rohu ulic Údolní a Úvoz. Vznikla později jako dostavba pro v té době nový Anatomický ústav.



Obr. č. 09 – Fotografie zobrazující zadní objem budovy U5 s ortogonálním přednáškovým sálem – pohled z vnitrobloku (další fotografie budovy v příloze č. 03 na str. 08)

3.1.5.1 Konstrukční řešení

Jedná se o převýšenou jednopodlažní stavbu pravděpodobně zděnou s železobetonovým stropem. Vstupní dveře a okna jsou dřevěná původní. Fasáda je stejně, jako u předešlých staveb zdobena štukovou výzdobou dle klasicistních standardů doby. Schodiště jsou monolitická železobetonová. Střecha je plochá s plechovou krytinou.

Členitému půdorysu stavby dominuje oktogonální přednáškový sál umístěný ve vnitrobloku. Vstup je orientován z této strany. Amfiteátr posluchárny je vybaven ještě původním dřevěným hledištěm do tvaru půlkruhu s několika stupni pro dokonalou viditelnost na pitevni stůl ještě z doby, kdy se zde nacházela Lékařská fakulta Masarykovy univerzity. Dostatek světla zajišťuje oktogonální horní světlík, který je umístěn nad středem sálu.

3.1.5.2 Současný stav

Budova je v současnosti nevyužívána. Budova je v podobném stavu, jako předešlé budovy. Amfiteátr posluchárny je na svůj věk v zachovalém stavu. Jedná se o jeden z mála zachovaných amfiteátrů z této doby.

3.2 NAVRHOVANÁ MOŽNÁ VYUŽITÍ

Jako první si musíme zvolit logicky možná využití, která by nám později mohla produkovat určitou hodnotu. Tato teoreticky možná využití pak budeme podrobovat jednotlivým zkouškám, které jsou popsány v teoretické části 2.1.

Teoreticky možná využití jsem si zvolila na základě metody brainstormingu s předpokladem, že by měly být brány v úvahu veškeré potencionální možnosti využití stavby, která se nachází v centrální části města. Budeme předpokládat pozdější kombinaci funkcí, kvůli rozsáhlé ploše areálu.

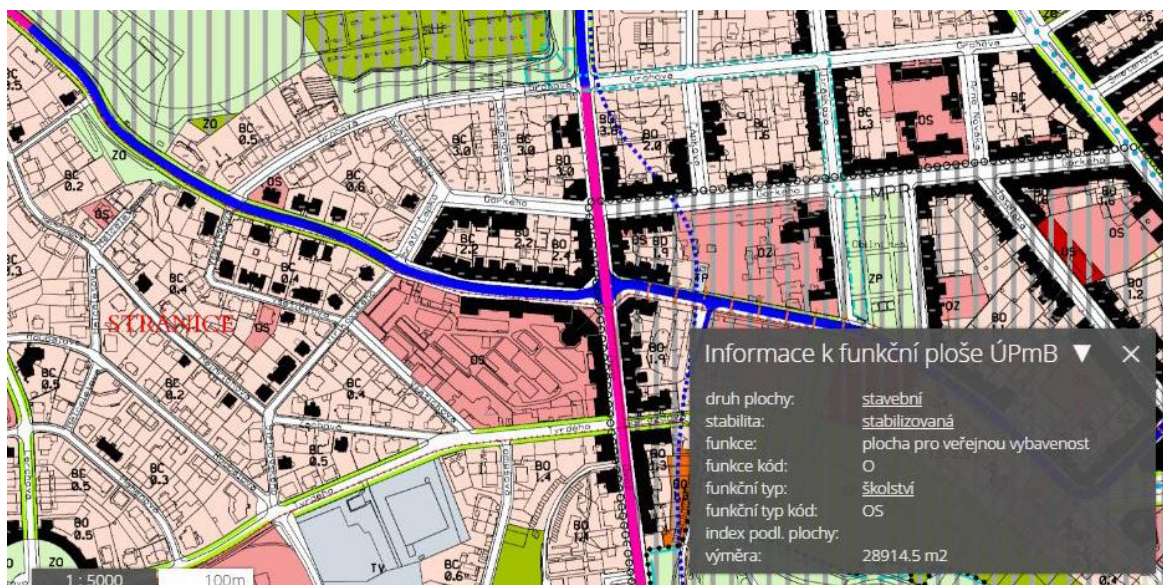
- Školství – Vysoká škola
- Školství – Mateřská škola
- Bydlení – Byty
- Kanceláře
- Vybavenost – Obchody/služby
- Vybavenost – Restaurace/kavárna
- Průmysl lehký (Menší měřítko, např. ruční chráněná dílna)
- Sociální služby – Domov důchodců
- Hotel/hostel/ubytovna
- Sklad
- Sportovní zařízení – Fitness centrum
- Školící centrum
- Garáže
- Knihovna
- Menza
- Vysokoškolské koleje

3.3 ZKOUŠKA LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI

Teoretický postup k této části nalezneme v kapitole 2.1.4. Brno patří k městům, které má vypracovaný platný územní plán, řídíme se tedy hlavně jím.

3.3.1 Funkce definované Územním plánem města Brna

V územním plánu města Brna se hodnocený areál nachází v *Plochách pro veřejnou vybavenost*, konkrétně pak *Školství - OS*, které je výhradní funkcí ke které plocha dle územního plánu může být využita. Tyto plochy jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, která slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích. V územním plánu jsou označeny tmavě růžovou barvou.



Obr. č. 10 – Výřez z územního plánu města Brna

Zdroj: <http://gis.brno.cz/> ²⁴

3.3.2 Plochy občanského vybavení

Vyhláška č. 501/2006 Sb., v posledním znění tyto plochy definuje v § 6 takto:

„(1) Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

(2) Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.“²⁵(17)

3.3.3 Regulační podmínky pro plochy stavební dle Územního plánu města Brna

Dle dokumentu Magistrátu města Brna: Regulativy pro uspořádání území je definována poznámka: „*Stavby a zařízení veřejné a obecní vybavenosti lze umístit (kromě ploch pro veřejnou vybavenost) ve všech plochách funkčních typů, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí nebo podmíněně připouštějí.*“²⁶

Urbanistické funkce, které jsou vymezené v hlavních výkresech URBANISTICKÉ KONCEPCE a PLÁNU VYUŽITÍ PLOCH. Tedy plochy s funkcí *Školství – OS*.

To tedy znamená, že obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územním Plánování města Brna nestanovuje žádné podrobnější regulativy pro plochy OS.(16)

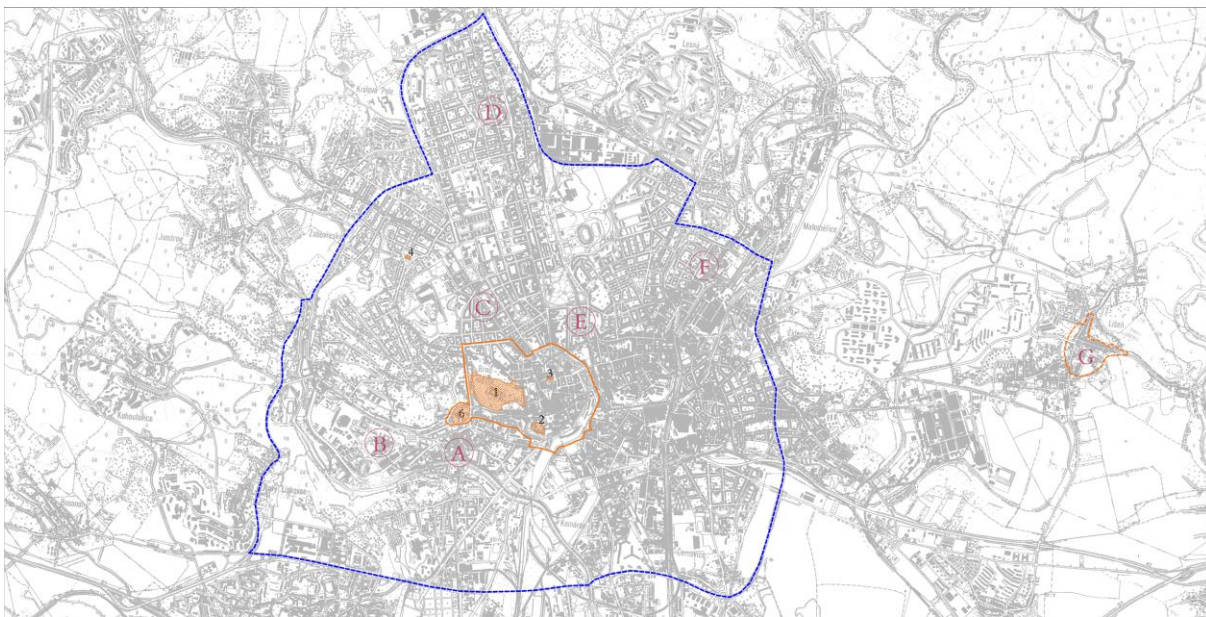
3.3.4 Regulační plán městské památkové rezervace města Brna

Na základě Regulačního plánu městské památkové rezervace města Brna bylo zjištěno, že se naše budovy vyskytují na území Ochranného pásma městské památkové rezervace města Brna za hranicí zájmového území MPR.

²⁴ MAGISTRÁT MĚSTA BRNA: *Územní plán města Brna: Plán využití území (1:5000) – doplňující výkres* [online]. [cit.2016-01-03]. Dostupné z: <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>

²⁵ § 6 odst. 1 a 2 předpis č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

²⁶ MAGISTRÁT MĚSTA BRNA: *Územní plán města Brna: Vyhláška 2/2004 Regulativy pro uspořádání území* [online]. [cit.2016-01-03]. Dostupné z: http://gis.brno.cz/public/upmb/upmb_vyhlaska_od_2015-01-24.pdf



Obr. č. 11 – Výřez z výkresu plošného vymezení ochranného režimu Městské památkové rezervace Brno z regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno – zobrazující území, které zahrnuje MPR (oranžově) a území, které zahrnuje ochranné pásmo MPR (modře)

Zdroj: <http://www.brno.cz> ²⁷

Rozhodnutí Oboru kultury Národního výboru města Brna o ustanovení ochranného pásma MPR Brno definuje mimo jiné podmínky ochrany: *“V ochranném pásmu není možné provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo jinak ohrozily hodnoty městské památkové rezervace.”*²⁸

Při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace při provádění staveb a stavebních úprav je nutno dbát, aby nebyly změněny půdorysné, hmotné a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území, které je chráněno ochranným pásmem. Je také nutno dohlédnout, aby nebyla oslabena nebo porušena historická urbanistická skladba, měřítko a silueta MPR a její historicko-urbanistická vazba na oblast, která je chráněna městským památkovým pásmem.

V ochranném pásmu není možné umisťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy městské památkové rezervace. Zejména se pak jedná o znečišťování ovzduší, vod, vypouštění škodlivých látek a obtěžování okolí hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů a podobně.

²⁷ MĚSTO BRNO: Magistrát města Brna: Odbor územního plánování a rozvoje: Regulační plán Městské památkové rezervace: Plošné vymezení ochranného režimu MPR [online]. [cit. 2016-01-03]. Dostupné z: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejsi_UPD/Podrobnejsi_UPD_vykresy_texty/RP_MPR/C01-3.pdf

²⁸ Rozhodnutí Oboru kultury Národního výboru města Brna č. 402/1990, o ustanovení ochranného pásma MPR Brno, ve znění pozdějších předpisů, str. 2

V případě nové výstavby a přestaveb je pak nezbytné sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na panorama města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k městské památkové rezervaci.(19, str. 2)

3.3.5 Kulturní památka

V památkovém zákoně v § 14 odst. 1 je definován postup v případě zamýšlených změn kulturní památky: *„Zamýšlí-li vlastník kulturní památky provést údržbu, opravu, rekonstrukci, restaurování nebo jinou úpravu kulturní památky nebo jejího prostředí (dále jen „obnova“), je povinen si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, a jde-li o národní kulturní památku, závazné stanovisko krajského úřadu.“*²⁹(18)

Dále je v památkovém zákoně definován postup pro možnost vyjmutí z fondu kulturní památky v § 8: *„Pokud nejde o národní kulturní památku, může ministerstvo kultury z mimořádně závažných důvodů prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku zrušit na žádost vlastníka kulturní památky nebo organizace, která na zrušení prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku (dále jen "zrušení prohlášení") prokáže právní zájem, nebo z vlastního podnětu.“*³⁰ Dle tohoto zákona je také určeno, že Ministerstvo kultury si před zrušením prohlášení vyžádá k této věci vyjádření krajského úřadu a obecního úřadu obce s rozšířenou působností.(18)

3.3.6 Proces změn Územního plánu města Brna

Pořizování změn Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB) je prováděno podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále pak pomocí zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, proces provádění změn je stanoven v § 188 odst. 3 a § 55 odst. 2 stavebního zákona upraven v § 43 až § 55 stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a v části šesté správního řádu.

²⁹ § 14 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

³⁰ § 8 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Na pořízení a vydání změny ÚPmB na základě zaslané žádosti a návrhů nevzniká právní nárok. Rozhodnutí spadá do pravomoci samosprávy města Brna. Proces změny ÚPmB je možné rozdělit na 3 základní fáze, které na sebe navazují a ve kterých probíhá postupná konkretizace budoucího návrhu řešeného území. (20)

3.3.6.1 Fáze první – Záměr:

Celková časová náročnost fáze první odhadem: 150 – 240 dní.

Zpracování žádostí, návrhů do materiálu nazývaného jako Záměr a projednání v orgánech města a městských částí. Jedná se o rozhodnutí, jestli vůbec dojde k zahájení procesu pořizování. Fáze končí schválením či neschválením Záměru Zastupitelstvem města Brna. Po této fázi lze změny se schváleným Záměrem považovat za pořizované. To tedy znamená, že schválením Záměru dává samospráva města souhlas s tím, že se bude v dané lokalitě řešit nějaká pouze zatím velmi obecně formulová změna.

Hlavním úkolem první fáze je tedy upřesnění, kde zhruba se má změna pořizovat a určení cíle, ke kterému se má při pořizování směřovat.

S přihlédnutím na počet jednotlivých pořizovaných změn a jejich složitost lze odhad časové náročnosti procesu pořizování úprav ÚPmB stanovit v rozmezí 2 – 5 let. (20)

3.3.6.2 Fáze druhá – Zadání:

Celková časová náročnost fáze druhé odhadem: 106 – 241 dní

Jedná se o zpracování a projednání Zadání změn, u kterých byl schválen Záměr. V této fázi se určují požadavky na prověření schváleného Záměru z pohledu věcného i územního. Ještě ale nedochází k vytvoření finálního návrhu budoucí podoby řešení území. Fáze končí schválením Zadání, na základě kterého bude v budoucnu vybrán projektant takové řešení v území teprve navrhovat.

Jde tedy říci, že hlavními úkoly pro fázi druhou je určení jak a co se má ve fázi třetí prověřit, doplňují se a upřesňují se (věcně i územně) hlavně odborné požadavky orgánů státní správy, je zde možné i uplatnit požadavky ze strany veřejnosti, ale vždy v hranicích, které určuje schválený Záměr.(20)

3.3.6.3 Fáze třetí – Návrh:

Celková časová náročnost fáze třetí odhadem: 454 – 1279 dní.

K úvodu této fáze se jedná o zpracování již konkrétního Návrhu budoucího řešení území z pohledu určeného projektanta/architekta. Tato část může trvat přibližně 105 – 210 dní.

Dále se jedná o minimálně dvojí projednání a připomínkování vzniklého Návrhu. Do této fáze spadá společné jednání s orgány státní správy (ministerstva, krajský úřad, hygienická stanice apod.), kdy vzniklý Návrh řešení musí vyhovět požadavkům orgánů státní správy. Návrh je zároveň vystaven i pro širokou veřejnost, která ho může připomínkovat. Odhadovaná časová náročnost je 136 – 351 dní.

Následuje veřejné projednání, kdy je Návrh řešení po zpracování výsledků společného jednání představen veřejnosti a jsou k němu uplatňovány připomínky a námítky. Odhadovaná časová náročnost je 122 – 241 dní.

Tato část fáze třetí tedy projednávání je velmi časově náročná a může v ní docházet i k opakování projednání.

Celá fáze se uzavírá odsouhlasením návrhu budoucího řešení Zastupitelstvem města Brna a vydáním změny v podobě právně závazného opatření obecné povahy. Z toho vychází hlavní úkoly pro fázi třetí, kterými je vytvoření již zcela konkrétního Návrhu řešení území, projednání se cílem dosažení kompromisu a zajištění právní účinnosti konečného řešení, to tedy znamená právní závaznost např. pro územní a stavební řízení.(20)

3.3.7 Závěr zkoušky legální přípustnosti

V souvislosti s několika možnými způsoby řešení návrhu v prostorách areálu na Údolní jsem se rozhodla vypracovat dvě varianty možného postupu ve vazbě na určující parametr, který stanovil Územní plán města Brna.

3.3.7.1 Varianta 01

Varianta 01 znamená současný stav, který je definovaný Územní plán města Brna, který je pro nás nejvíce omezující. (Stanovuje funkci *Plochy pro veřejnou vybavenost*, konkrétně pak *Školství - OS*, jako výhradní funkci, ke které plocha dle územního plánu může

být využita. Tyto plochy jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, která slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích.)

Tabulka č. 01 – Závěr zkoušky legální přípustnosti, Varianta 01

NAVRŽENÁ FUNKCE	DŮVODY	VÝSLEDEK
VYSOKÁ ŠKOLA	Jedná se o funkci školství, která je zde jedinou přípustnou funkcí	ANO
MATEŘSKÁ ŠKOLA	Jedná se o funkci školství, která je zde jedinou přípustnou funkcí	ANO
BYTY	V některých případech v minulosti byly funkce ubytovací v plochách školství umístěny. Jedná se tedy o plochy podmíněčně přípustné.	NE
KANCELÁŘE	Nejedná se o stavbu, která by plnila funkci školství	NE
OBCHODY/SLUŽBY	Nejedná se o stavbu, která by plnila funkci školství	NE
RESTAURACE/KAVÁRNA	Nejedná se o stavbu, která by plnila funkci školství	NE
CHRÁNĚNÁ DÍLNA	Nejedná se o stavbu, která by plnila funkci školství	NE
DOMOV DŮCHODCŮ	Nejedná se o stavbu, která by plnila funkci školství	NE
HOTEL/HOSTEL/UBYTOVNA	Nejedná se o stavbu, která by plnila funkci školství	NE
SKLAD	Nejedná se o stavbu, která by plnila funkci školství	NE
SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ	Nejedná se o stavbu, která by plnila funkci školství	NE
GARÁŽE	Nejedná se o stavbu, která by plnila funkci školství	NE
ŠKOLÍCÍ CENTRUM	Jedná se o stavbu, která plní funkci školství.	ANO
KNIHOVNA	Jedná se o funkci doplňkovou k funkci školství. U takto velkých areálů jsou funkce související	ANO

	s funkcí školství možné.	
MENZA/STRAVOVACÍ ZAŘÍZENÍ	Jedná se o funkci doplňkovou k funkci školství. U takto velkých areálů jsou funkce související s funkcí školství možné.	ANO
KOLEJE	Jedná se o funkci doplňkovou k funkci školství. U takto velkých areálů jsou funkce související s funkcí školství možné.	ANO

3.3.7.2 Varianta 02

Varianta 02 znamená možný budoucí stav, který by vznikl v případě, že by vlastník ztratil zájem o využívání území s funkcí školství. V tomto případě by se pak jednalo o plochu, která není využívána. Logické řešení takovéto situace je přestavba, v rámci které se vyhledávají možnosti umístění nových funkcí do této lokality. Orgány činné v územně plánovacím řízení a zastupitelstvo pak následně projednává novou urbanistickou koncepci v návaznosti na změnu územně plánovací dokumentace.

Tabulka č. 02 – Závěr zkoušky legální přípustnosti, Varianta 02

NAVRŽENÁ FUNKCE	DŮVODY	VÝSLEDEK
VYSOKÁ ŠKOLA	Jedná se o funkci školství. Tato funkce by v tomto případě ztratila uplatnění na tomto místě. Nicméně jedná se o funkci určenou územním plánem. My jí ale již nebudeme brát v úvahu pro tuto fázi.	NE
MATEŘSKÁ ŠKOLA	Jedná se sice o funkci školství, pro které by nemusely být uplatňovány změny.	ANO
BYTY	Jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací dokumentace města Brna. Nicméně k využitelnosti této funkce přispívá i fakt, že se jedná o lokalitu, kde je v okolních parcelách převážně tato funkce bydlení.	ANO
KANCELÁŘE	Jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací	ANO

	dokumentace města Brna. Jedná se ale o funkci, která nenarušuje ráz obytné lokality.	
OBCHODY/SLUŽBY	Jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací dokumentace města Brna. Tato funkce je ale nutnou doplňkovou funkcí pro obytné lokality.	ANO
RESTAURACE/KAVÁRNA	Jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací dokumentace města Brna. Nejedná se o funkci rušivou v obytné lokalitě.	ANO
CHRÁNĚNÁ DÍLNA	Jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací dokumentace města Brna. Je v tomto případě nutné dohlédnout aby se jednalo o využití, které nebude rušivými vlivy obtěžovat okolní obytnou zástavbu.	ANO
DOMOV DŮCHODCŮ	Jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací dokumentace města Brna. Nejedná se o funkci rušivou v obytné lokalitě.	ANO
HOTEL/HOSTEL/UBYTOVNA	Jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací dokumentace města Brna. Nejedná se o funkci rušivou v obytné lokalitě.	ANO
SKLAD	Jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací dokumentace města Brna.	ANO
SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ	Jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací dokumentace města Brna. Nejedná se o funkci rušivou v obytné lokalitě, ale spíše o doplňkovou.	ANO
GARÁŽE	Jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací dokumentace města Brna. V menší míře, jako doplňková funkce.	ANO

ŠKOLÍCÍ CENTRUM	Jde o nové potencionální využití, v menší míře jako doplňková. Nejedná se o rušivou funkci.	ANO
KNIHOVNA	V případě veřejné knihovny jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací dokumentace města Brna. Nejedná se o funkci rušivou v obytné lokalitě, ale spíše o doplňkovou.	ANO
MENZA/STRAVOVACÍ ZAŘÍZENÍ	Jde o nové potencionální využití, pro které je nutné uplatnit změny územně plánovací dokumentace města Brna. Nejedná se o funkci rušivou v obytné lokalitě, ale spíše o doplňkovou.	ANO
KOLEJE	Funkce doplňková k funkci školství.	ANO

3.4 ZKOUŠKA FYZICKÉ MOŽNOSTI

Vybrané budovy jsou v zachovalém stavu, jejich nosná konstrukce není narušena. Budovy jsou dostupné po místní asfaltové dopravní komunikaci, o které by se dalo říci, že se jedná o městskou magistrálu s víceproudým provozem v obou směrech. Parkování je možné ve vnitrobloku v bezprostřední blízkosti současných hlavních vstupů do staveb.

Napojení na všechny inženýrské sítě je pro stávající stavby vytvořeno. Jde o přípojky elektřiny, informačních sítí, vodovodu, tepla a kanalizace.

Jedná se o poměrně rozlehlý pozemek pod budovami na mírně svažitém terénu. Jedná se o lokalitu velmi blízkou a dobře dostupnou z centra města. Je zde dobré napojení na jakékoli sítě, je tedy možné soudit, že variabilita využitelnosti může být téměř jakákoli, která odpovídá centrální lokalitě velkých měst v přímém sousedství s obytnými stavbami.

3.4.1 Varianta 01 – Stávající stav ÚPD

3.4.1.1 Možné ponechání stávajícího stavu

Jednou z možných cest, kterými se investor může vydat je i ponechání stávajícího stavu.

V současnosti je areál využíván jako záložní kapacita prostor pro VUT v Brně s možností pronájmu prostor jiným vzdělávacím institucím, které by měly potencionální zájem. Dá se tedy říci, že areál v jistém smyslu může generovat zisk i v případě současné situace. Nicméně je zde možnost, že prostory budou hůře pronajmutelné kvůli nižší variabilitě a také staršímu datu výstavby, kdy v dnešní době je takovýchto víceúčelových prostor v centru Brna, které jsou navíc po rekonstrukci nebo nově vystavené, vícero.

Možnost by logicky měla být zavrhnuta díky stávajícímu ne úplně dobrému technickému stavu, nicméně pro ověření se v další zkoušce finanční proveditelnosti bude provádět výpočet zisků, které plynou z budov v případě ponechání stávajícího stavu.

3.4.1.2 Možná rekonstrukce staveb

Řešení může naskytnout i rekonstrukce staveb, která by nabízela nové využití a určitě zvýšení atraktivity areálu. Mohl by zde ale nastat problém s horší upravitelností budov kvůli jasné dispozici dvojtraktu a obrácením místností do ulice, kde vznikají rušivé vlivy z rušné

dopravy. Pravděpodobně se jedná o nejlepší řešení. Hlavně v případě, že by se do této lokality přesunula Fakulta výtvarných umění a Fakulta architektury. Případně že by se jednalo o pronajímatelné prostory jak doposud.

3.4.1.3 Možnost přístavby

Přístavba by také mohla řešit některé problémy, které by mohly vzniknout s umístěním některých funkcí na stranu ulice. Mohly by tak vzniknout nové prostory, které by rozšířily stávající o provozy nové. Rozšiřování staveb by mohlo být směrem do vnitrobloku, kde se nacházejí pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zeleň, které jsou také ve vlastnictví VUT v Brně.(15)

3.4.1.4 Možnost nástavby

Nástavba by mohla též řešit některé problémy, nicméně by nejprve bylo nutné oslovit statika z hlediska posouzení konstrukce. Druhá věc je i omezení výšková v těsné blízkosti památkové rezervace města – historického centra s ohledem na ochranu panorama města.

V okolí se nacházejí čtyř až pět patrové stavby. Dalo by se tedy uvažovat hlavně o lepší využitelnosti půdního patra, případně po domluvě s dotčenými orgány o přístavbě jednoho patra navíc.

3.4.1.5 Možnost demolice staveb

Tato možnost je v tomto případě krajním řešením kvůli zápisu staveb do seznamu Kulturních památek. Jedná se o drahé řešení, které je v případě Varianty 01 zbytečné.

Tabulka č. 03 – Závěr zkoušky fyzické možnosti, Varianta 01

NAVRŽENÁ FUNKCE	DŮVODY	VÝSLEDEK
VYSOKÁ ŠKOLA	Dispoziční řešení stavby jako dvojtrakt je výhodné hlavně pro uplatnění funkce školství. Uplatnitelnost této funkce podporuje i fakt, že VUT v Brně do budoucna uvažuje s přesunem Fakulty výtvarných umění a Fakulty architektury do této lokality.	ANO
MATEŘSKÁ ŠKOLA	Pro tento účel je nutný v okolí budov prostor pro vytvoření venkovního hřiště, díky prostoru vnitrobloku by toto nemusel být problém. Přímě v areálu v jiné budově, než je	NE

	řešená, se ale nachází jiná mateřská školka. Kapacity mateřských školek jsou v dnešní době spíše přeplněny, přes to se do budoucna počítá i s úbytkem dětí.	
ŠKOLÍCÍ CENTRUM	Dispoziční řešení stavby jako dvojtrakt je výhodné pro školský typ budovy. Pro větší využitelnost by stačilo upravit dispoziční řešení například pro potřebu větších přednáškových sálů.	ANO
KNIHOVNA	Jako součást vysoké školy ano. Jako samostatná není opodstatněná.	NE
MENZA/STRAVOVACÍ ZAŘÍZENÍ	Nic nebrání umístění tohoto provozu. Nutno upravit dispoziční řešení nebo řešit pomocí přístavby. Za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.	ANO
KOLEJE	Nedostatečné parkovací plochy. Nevyhovující dispozice staveb a orientace dvojtraktu. Pro obytné budovy by zde nevyhověl nárok na hlučnost z městské magistrály.	NE

3.4.2 Varianta 02 – Nová koncepce ÚPD

3.4.2.1 Možné ponechání stávajícího stavu

V tomto případě ztratilo současné využití smysl a areál by byl nevyužíván. Tato možnost byla zavrhnuta.

3.4.2.2 Možná rekonstrukce staveb

Současné konstrukční řešení nenabízí potřebnou variabilitu pro nové možné využití, navíc při současném obrácení užitných místností do komunikace by vznikaly rušivé vlivy. Například funkce obytná by pak byla vyloučena úplně. Možnost byla zavrhnuta.

3.4.2.3 Možnost přístavby

V podstatě se jedná o stejné důvody, jako uvedené v pod-bodu 3.4.1.3 a 3.4.2.2. Možnost byla tedy zavrhnuta.

3.4.2.4 Možnost nástavby

Jedná se o stejné důvody, jako jsou důvody uvedené v 3.4.1.4 a v bodu 3.4.2.2. Možnost byla tedy zavrhnuta.

3.4.2.5 Možnost demolice staveb

Jedná se o drahé a komplikované řešení, nicméně v tomto případě také o potenciálně nejvýhodnější. Jedná se zde o vysokou variabilitu řešení s možností kombinace využití, díky tomu můžeme dosáhnout nejvyššího zisku.

V tomto případě by bylo nutné zažádat o vyjmutí budov z fondu Kulturních památek. Jednalo by se o komplikované řešení, nicméně ne úplně nemožné. Pro ověření výhodnosti takového řešení v této práci tedy částečně zanedbáme výjimečnost odebrání statusu Kulturní památky.

Tabulka č. 04 – Závěr zkoušky fyzické možnosti, Varianta 02

NAVRŽENÁ FUNKCE	DŮVODY	VÝSLEDEK
MATEŘSKÁ ŠKOLA	Pro tento účel je nutný v okolí budov prostor pro vytvoření venkovního hřiště, díky prostoru vnitrobloku by toto nemusel být problém. Přímě v areálu v jiné budově, než je řešená, se ale nachází jiná mateřská školka. Kapacity mateřských školek jsou v dnešní době spíše přeplněny, přes to se do budoucna počítá i s úbytkem dětí.	NE
BYTY	V případě novostavby se zde nevyskytuje žádná překážka. Atraktivní lokalita, blízkost centra.	ANO
KANCELÁŘE	V případě novostavby se zde nevyskytuje žádná překážka.	ANO
OBCHODY/SLUŽBY	V omezené míře. V případě novostavby se zde nevyskytuje žádná překážka.	ANO
RESTAURACE/KAVÁRNA	V případě novostavby se zde nevyskytuje žádná překážka.	ANO
CHRÁNĚNÁ DÍLNA	V případě novostavby. Nutno dbát na to, aby provoz nenarušoval okolní obytnou zástavbu.	NE

	Nesmí se jednat o provoz, který do okolí vyvozuje zátěž hlukovou nebo vibrační či pachovou (čistý provoz – tiskárna, výroba skládaných papírových produktů...). Pravděpodobný problém s pronajímatelností prostor – vyšší cena za nájem v blízkosti centra.	
DOMOV DŮCHODCŮ	V případě novostavby se zde nevyskytuje žádná překážka. V blízkosti je nutný přístup k zeleni (vnitroblok).	ANO
HOTEL/HOSTEL/UBYTOVNA	V případě novostavby se zde nevyskytuje žádná překážka. V menší míře. Atraktivní lokalita, blízkost centra.	ANO
SKLAD	Pro pohyb velkých a těžkých nákladních automobilů nejsou okolní komunikace uzpůsobeny. Navíc se jedná o centrální zónu města, kde by další dopravní zátěž byla rušivá a problematická.	NE
SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ	V případě novostavby se zde nevyskytuje žádná překážka.	ANO
GARÁŽE	V případě, že garáže budou doplňkovou součástí jiné funkce.	ANO
ŠKOLÍCÍ CENTRUM	V případě novostavby se zde nevyskytuje žádná překážka.	ANO
KNIHOVNA	V případě novostavby se zde nevyskytuje žádná překážka.	ANO
MENZA/STRAVOVACÍ ZAŘÍZENÍ	Za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.	ANO
KOLEJE	V případě novostavby se zde nevyskytuje žádná překážka.	ANO

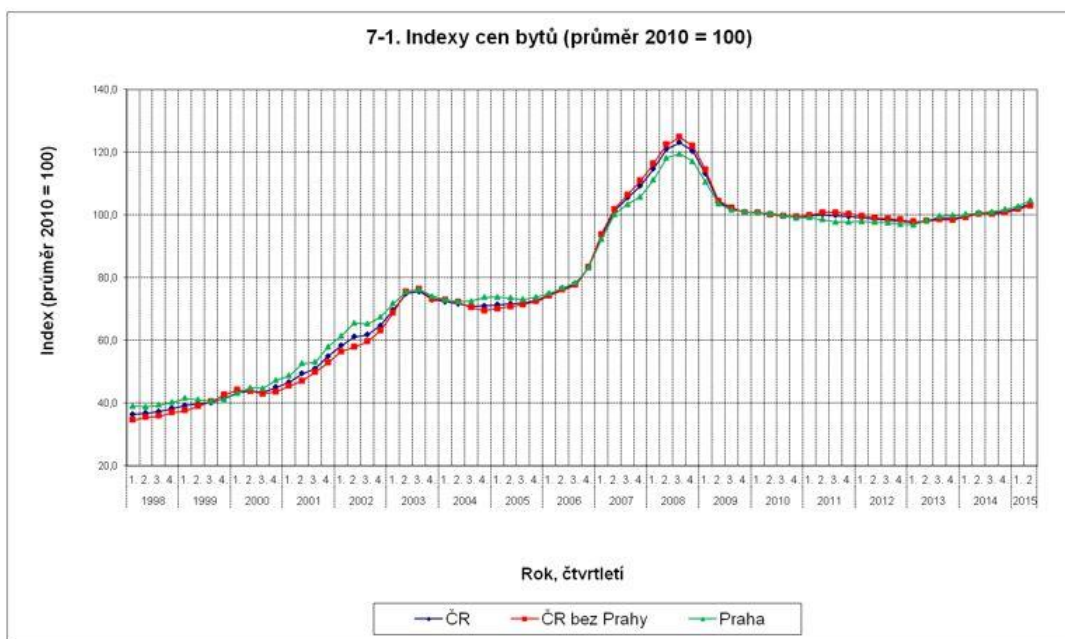
3.5 ZKOUŠKA FINANČNÍ PROVEDITELNOSTI

Tato zkouška finanční proveditelnosti je zpracována pouze pro budovu U1, která je brána jako referenční.

3.5.1 Vývoj ceny nemovitých věcí

Podle dat Českého statistického úřadu byla zjištěna stálá hladina cen nemovitých věcí, hlavně tedy bytů. Za posledních 6 let byla tendence spíše klesající v posledních 2 letech mírně stoupající. Do budoucna se tedy dá odvozovat ustálení ceny v pokračujícím mírném zvyšování.

S tímto předpokladem se dále ve výpočtu uvažuje tak, že vlivy tohoto mírného zvýšení prodejní ceny následkem inflace, která nastane s časem, se nám díky odúročení zruší. Při výpočtu tedy uvažujeme s neměnnou hladinou cen nemovitých věcí po dobu následujících 10 let.



Graf. č. 01 – Graf zobrazující vývoj cen bytů na území ČR od roku 1998 po rok 2015

Zdroj: <http://www.czso.cz> ³¹

³¹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: Úvod: Vydáváme: Časové řady: Ceny bytů: Graf 7-1. Indexy cen bytů (průměr 2010=100) [online]. [cit. 2016-05-08]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

3.5.2 Vliv skutečnosti, že průčelí je kulturní památka

Skutečnost, že řešené nemovité věci se týká skutečnost, že hlavní průčelí je kulturní památka, je spíše nevýhoda pro jakýkoli záměr, který počítá s úpravou stavby. Vliv této skutečnosti je problematické zohlednit, ale dá se říci, že není tak velký. V této práci je tedy počítáno s tím, že vliv této skutečnosti se zanedbá.

3.5.3 Varianta 01.A – Stávající stav

V případě varianty 01.A se jedná o zachování stávajícího stavu funkčního naplnění podle současné platné územní dokumentace. Bude se zde tedy posuzovat současný stav, ve kterém se objekt nachází a hlavně výnosy, které z tohoto stavu plynou.

Toto variantní řešení tedy počítá s desetiletým pronájmem budovy, která je v současném stavu a následně s prodejem po těchto 10 letech užívání.



Obr. č. 12 – Schéma ukazuje časovou osu varianty 01.A

3.5.3.1 Postup posouzení varianty 01.A

Dle výkresové dokumentace objektu budovy U1 (v příloze č. 04 na str. 11) byly zjištěny pronajímatelné plochy objektu, ty jsou vidět v souhrnu v tabulce č. 05 na str. 47, která je dále dělena dle funkce ploch.

Tabulka č. 05 – Zjištěný souhrn ploch objektu budovy U1

Podlaží	Kancelářské plochy [m ²]	Skladové plochy [m ²]
1NP	596,26	37,51
2NP	610,76	0,00
3NP	610,76	0,00
4NP	148,14	42,68
Celkem	1965,92	80,19

V závislosti na objemu zjištěných ploch byly vypočteny maximální možné výnosy podle aktuálních reálných cen, které jsou účtovány v současnosti pronajímatelem:

Kancelářská plocha..... 1770 Kč/m²/rok + služby a energie

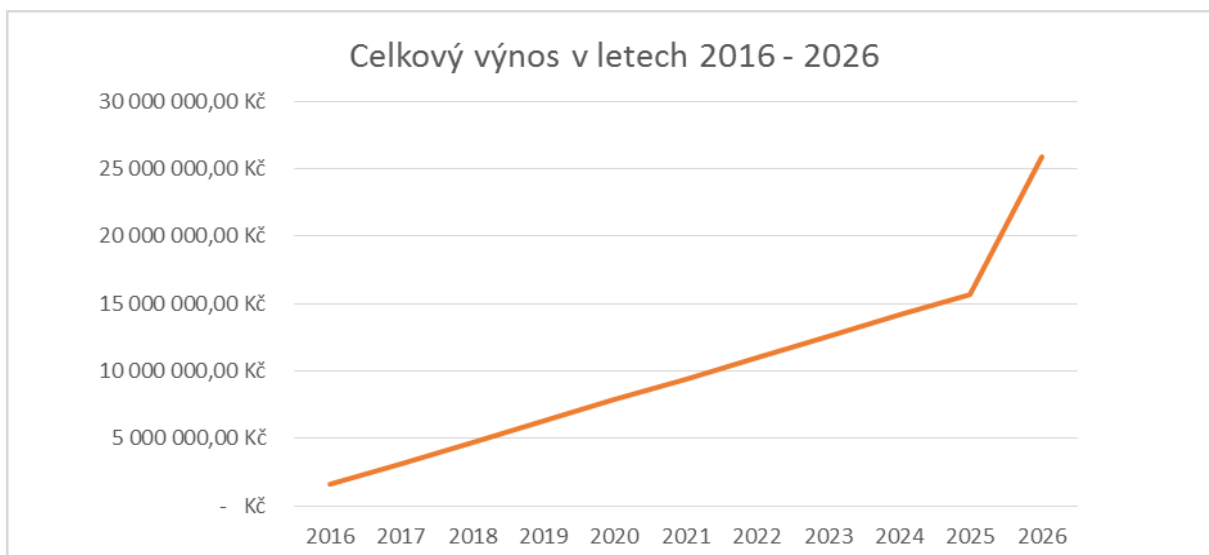
Skladová plocha..... 970 Kč/m²/rok + služby a energie

Tabulka č. 06 – Zjištění maximálního ročního nájemného budovy U1

Funkce	Plocha [m ²]	Cena [Kč/m ² /rok]	Nájemné prostoru [Kč/rok]	Procento možnosti nepronájmu [%]	Nájemné [Kč/rok]
Kancelářská plocha	1965,92	1 770,00 Kč	3 479 678,40 Kč	50	1 739 839,20 Kč
Skladová plocha	80,19	970,00 Kč	77 784,30 Kč	100	- Kč
Maximální možné roční nájemné z budovy U1					1 739 839,20 Kč

V současnosti je budova U1 z velké většiny nevyužívána. Napovídá to tedy o neadekvátnosti ceny, která je za pronájem žádána. Při výpočtu byl brán zřetel na aktuální zanedbaný stav objektu s důrazem na neschopnost pronájmu ploch například v 1.PP nebo 4.NP. Výnosy, které by plynuly ze skladových ploch, byly tedy 100 % zanedbány, kvůli svému naprosto nevyhovujícímu stavu. Totéž platí i pro všechny prostory v 1.PP. Dále byl zanedbán výnos z 50 % ploch kancelářských. Od teoretických možných výnosů byly odečteny náklady.

Pro zjištění výnosů za období 2016 – 2026 byl stanoven čistý roční výnos na 1 569 017,67 Kč (příloha č. 05 na str. 14). Dále byla zjištěna cena nákladová pro rok 2026 podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky 199/2014 Sb. (příloha č. 07 na str. 16) a cena výnosová podle § 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb. a z těchto cen byla stanovena cena kombinací nákladového a výnosového způsobu dle přílohy 23 k vyhlášce č.441/2013 Sb., Tab1 a 2 (příloha č. 08 na str. 17). Tato cena, která je brána jako prodejní cena budovy U1 v roce 2026, byla stanovena na 10 205 263,61 Kč.



Graf. č. 02 – Graf zobrazující vývoj výnosů varianty 01.A za sledované období

Celkový výsledek pro tuto variantu byl stanoven jako celkový možný výnos za období 2016 – 2026 z celkového čistého výnosu z pronájmu budovy U1 a následného prodeje budovy U1 v roce 2026 a byl stanoven na 25 895 400,31 Kč (tabulka č. 07). Celkový vývoj výnosů v letech je také vidět v grafu č. 02.

Tabulka č. 07 – Celkový možný výnos po 10 letech

Celkový možný výnos po 10 letech	
Celkový výnos za období 2016 - 2026 z pronájmu prostor	15 690 176,70 Kč
Prodejní cena v roce 2026	10 205 263,61 Kč
Celkový možný výnos za období 2016 - 2026	25 895 440,31 Kč

3.5.4 Varianta 01.B – Přestavba s ponecháním funkce dle ÚPD

Případ varianty 01.B je velice podobný variantě 01.A. Těž se jedná o zachování stávajícího stavu funkčního naplnění dle současné platné územní dokumentace. Bude se zde ale posuzovat návratnost investice, která bude do budovy U1 na počátku našeho sledovaného období vložena na opravu.

Sledované období je též 10 let. Během prvních 2 let bude probíhat oprava budovy. Následných 8 let je věnováno výnosům z pronájmu a prodeji na konci sledovaného období, tedy v roce 2026.



Obr. č. 13 – Schéma ukazuje časovou osu varianty 01.B

3.5.4.1 Postup posouzení varianty 01.B

Pro zjištění ceny rekonstrukce byla použita zjednodušená varianta rozdílu cen, které vznikly pomocí nákladové metody ocenění (příloha č. 6 na str. 15 a příloha č. 11 na str. 32). Touto metodou byla tedy stanovena cena rekonstrukce budovy U1 na 26 135 949,98 Kč, tato cena byla dále ještě zvýšena o 20 % pro zahrnutí dalších vzhledových úprav a výměny sítí. Cena byla tedy stanovena na 31 363 139,98 Kč.

Pro realizaci obnovy budovy U1 byl pořízen úvěr na 20 let s úrokovou mírou 2 %. Která byla zjištěna jako průměrná na základě databáze ČNB.(28) Anuita, tedy výše roční splátky podle splátkového kalendáře (příloha č. 15 na str. 36) byla určena na 1 926 436,62Kč.

Dle výkresové dokumentace objektu budovy U1 (v příloze č. 04 na str. 11) byly zjištěny pronajimatelné plochy objektu, ty jsou vidět v souhrnu v tabulce č. 05 na str. 47 této práce, která je dále dělena dle funkce ploch.

V závislosti na objemu zjištěných ploch byly vypočteny maximální možné výnosy podle aktuálních reálných cen pomocí metody přímého porovnání:

Kancelářská plocha..... 1 800 Kč/m²/rok + služby a energie (příloha č. 9, str. 18)

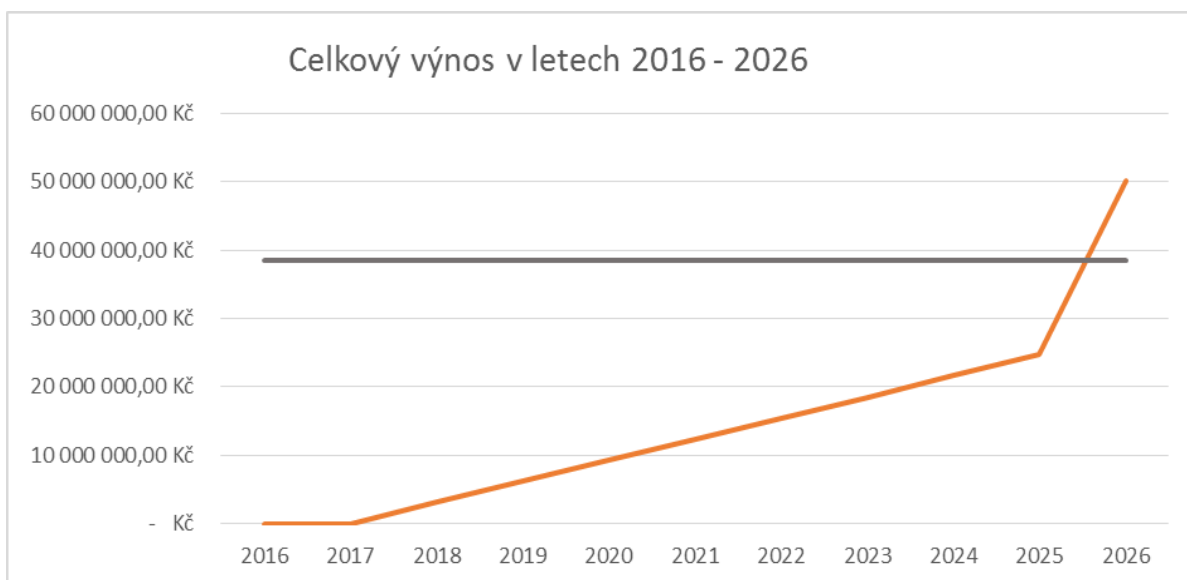
Skladová plocha..... 1 488 Kč/m²/rok + služby a energie (příloha č. 10, str. 25)

Tabulka č. 08 – Zjištění maximálního ročního nájemného budovy U1 po rekonstrukci

Funkce	Plocha [m ²]	Cena [Kč/m ² /rok]	Nájemné prostoru [Kč/rok]	Procento možnosti nepronájmu [%]	Nájemné [Kč/rok]
Kancelářská plocha	1965,92	1 800,00 Kč	3 538 656,00 Kč	4	3 397 109,76 Kč
Skladová plocha	80,19	1 488,00 Kč	119 322,72 Kč	4	114 549,81 Kč
Maximální možné roční nájemné					3 511 659,57 Kč

Při výpočtu byl brán zřetel na určitou možnost nepronájmu ploch z důvodu výskytu velkého množství podobných prostor v lokalitě, byly tedy odečteny 4 % z maximálních hodnot. Od teoretických možných výnosů byly odečteny náklady.

Pro zjištění výnosů za období 2016 – 2026 byl stanoven čistý roční výnos na 3 089 967,73 Kč (příloha č. 14 na str. 35), je tedy možné postupné splácení úvěru. Dále byla zjištěna cena nákladová pro rok 2026 podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky 199/2014 Sb. (příloha č. 12 na str. 33) a cena výnosová podle § 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb. a z těchto cen byla stanovena cena kombinací nákladového a výnosového způsobu dle přílohy č. 23 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., Tab. 1 a 2 (příloha č. 13 na str. 34). Tato cena, která je brána jako prodejní cena budovy U1 v roce 2026, byla stanovena na 25 364 750,01 Kč.



Graf. č. 03 – Graf zobrazující vývoj výnosů varianty 01.B za sledované období – šedá linie zobrazuje výši úvěru, oranžová přibývání výnosů v letech

Celkový výsledek pro tuto variantu byl stanoven jako celkový možný výnos za období 2016 – 2026 z celkového čistého výnosu z pronájmu budovy U1 po opravě, následného prodeje budovy U1 v roce 2026 s odečtením nákladů na opravu budovy U1 a nákladů na pořízení úvěru a byl tedy stanoven na 11 555 759,43Kč (tabulka č. 09). Celkový vývoj výnosů pro tuto variantu ve sledovaných letech a to, kdy proběhne vyrovnaní nákladů s příjmy je také vidět v grafu č. 03.

Tabulka č. 09 – Celkový možný výnos po 10 letech

Celkový možný výnos po 10 letech	
Celkový výnos za období 2018 - 2026 z pronájmu prostor	24 719 741,84 Kč
Prodejní cena v roce 2026	25 364 750,01 Kč
Celkový obnos splátek, které splaceny v letech 2018 – 2026	- 15 411 492,97 Kč
Doplatek půjčky	- 23 117 239,45 Kč
Celkový možný výnos za období 2016 - 2026	11 555 759,43 Kč

3.5.5 Varianta 02 – Novostavba podmíněná změnou ÚPD

Varianta 02 se věnuje teoretickému variantnímu řešení pro případ změny ÚPD. Jedná se tedy o posouzení návratnosti investice na demolici současných staveb a pořízení kompletní novostavby s novou funkcí.

Bude tedy sledován vývoj situace po deseti letech, kde dva první roky sledovaného období jsou věnovány výstavbě a následných 8 let pronájmu nově vzniklých prostor polyfunkční stavby s převážně bytovou funkcí, která vznikne na místě budovy U1.



Obr. č. 14 – Schéma ukazuje časovou osu varianty 02

3.5.5.1 Popis nově vzniklé polyfunkční budovy

V případě novostavby na místě budovy U1 se jedná o polyfunkční stavbu s převážnou bytovou funkcí a částečnou funkcí komerční v parteru 1NP, stejné je to i pro budovu vzniklou na místě budovy U2. Na místě budovy U5 je to pak polyfunkce s převážnou funkcí kancelářskou, která je opět doplněná komercí v parteru.

Jedná se o stěnový systém stavby. Jedná se o dvojtrakt, kde komunikační část je obrácena do ulice a byty do vnitrobloku. Výkresová dokumentace je vidět v příloze č. 24 na str. 89. Celkové bilance počtu jednotek a je vidět v tabulce č. 10.

Tabulka č. 10 – *Bilance ploch jednotlivých jednotek novostavby vzniklé na místě budovy U1*

1+kk menší 01		Užitná plocha:	39,37 m ²
patro	počet		
2NP	6		
3NP	6		
4NP	6		
Celkem	18		
1+kk větší 02		Užitná plocha:	47,70 m ²
patro	počet		
2NP	3		
3NP	3		
4NP	3		
Celkem	9		
2+kk		Užitná plocha:	61,06 m ²
patro	počet		
2NP	3		
3NP	3		
4NP	3		
Celkem	9		
3+kk		Užitná plocha:	87,19 m ²
patro	počet		
2NP	1		
3NP	1		
4NP	1		
Celkem	3		
Komerční prostor		Užitná plocha:	91,89 m ²
patro	počet		
1NP	1		
Celkem	1		

3.5.5.2 Postup posouzení varianty 02

Pro zjištění ceny demolice byly použity agregované položky z programu BUILDpowerS (příloha č. 16 na str. 37) a na zjištění ceny novostavby byla použita zjednodušená varianta výpočtu pomocí stavebních standardů podle ceny za m³ obestavěného prostoru (příloha č. 17 na str. 38). Součtem těchto zjištěných cen vznikla částka ve výši 86 768 445,24 Kč, kterou je nutné na počátku do výstavby nové nemovité věci investovat.

Pro realizaci této novostavby byl pořízen úvěr na 20 let s úrokovou mírou 2 %. Která byla zjištěna jako průměrná na základě databáze ČNB.(28) Anuita, tedy výše roční splátky podle splátkového kalendáře (příloha č. 25 na str. 95) byla určena na 5 320 634,48 Kč.

Tabulka č. 11 – Ceny prodejní a ceny nájmu jednotek

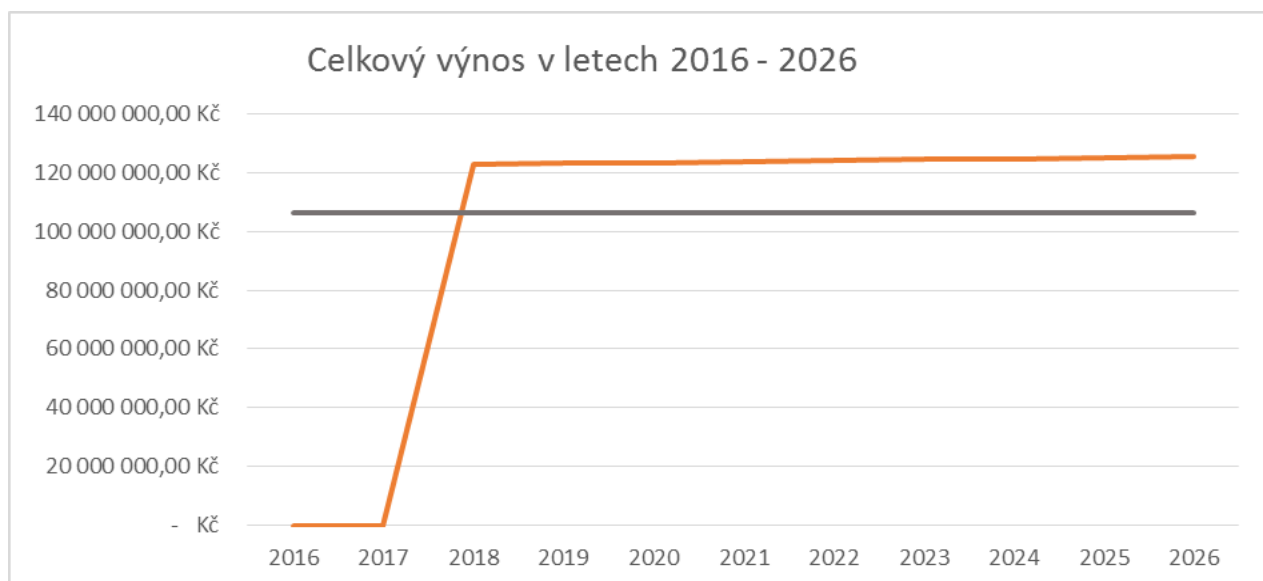
	Cena prodejní	Cena nájmu za měsíc
1+kk_01	2 500 000,00 Kč (příloha č. 18 na str. 39)	11 700,00 Kč (příloha č. 21 na str. 64)
1+kk_02	3 100 000,00 Kč (příloha č. 18 na str. 39)	14 200,00 Kč (příloha č. 21 na str. 64)
2+kk	3 800 000,00 Kč (příloha č. 19 na str. 48)	20 000,00 Kč (příloha č. 22 na str. 73)
3+kk	5 200 000,00 Kč (příloha č. 20 na str. 56)	-
Komerční prostor	-	28 000,00 Kč (příloha č. 23 na str. 81)

V závislosti na velikosti a typu jednotky byly vypočteny podle aktuálních reálných cen na základě průzkumu trhu, pomocí metody přímého porovnání, ceny prodejní a ceny pronájmu těchto jednotek.

Tabulka č. 12 – Celkový možný výnos v roce 2026 po okamžitém prodeji všech jednotek po dokončení stavby

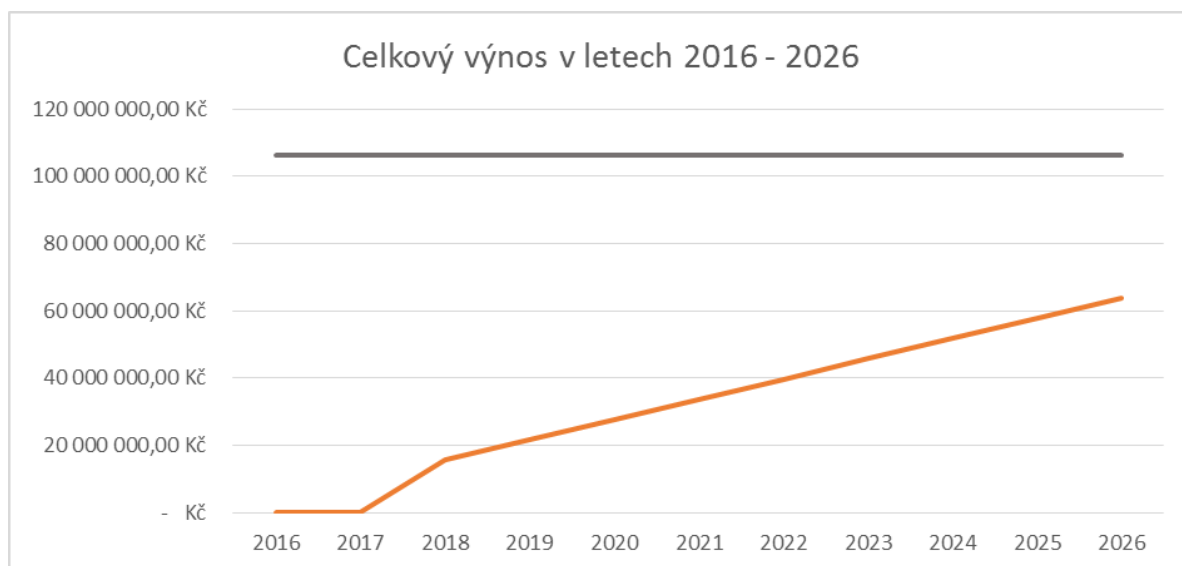
Celkový možný výnos po okamžitém prodeji všech jednotek	
Celkový výnos za prodané bytové jednotky	122 700 000,00 Kč
Dlužná částka (výše úvěru i s úroky)	- 106 412 689,54 Kč
Výnosy z pronájmu komerčního prostoru v parteru za období 2018 - 2026	2 688 000,00 Kč
Celkový možný výnos za období 2016-2026	18 975 310,46 Kč

První proběhla zkouška ověření možnosti prodeje veškerých bytových jednotek hned po dokončení stavby. Souhrnný výnos z prodeje byl stanoven na 122 700 000,- Kč. (příloha č. 26, str. 96)



Graf. č. 04 – Graf zobrazující vývoj výnosů varianty 02 v případě okamžitého prodeje veškerých bytových jednotek – šedá linie zobrazuje výši úvěru, oranžová přibývání výnosů v letech

Druhá možnost je prodej jen části bytových jednotek, o které by nemusel být v případě pronájmu takový zájem a následný pronájem velké většiny menších bytových jednotek. Výnosy z této varianty jsou nastíněny v příloze č. 27 na str. 97, kde je hned na počátku prodáno několik bytů, tedy konkrétně se jedná o byty 3+kk a následně se jedná o pronájem ostatních jednotek. V tomto případě byl výnos z prodeje určen na 15 600 000,- Kč a roční výnos z pronájmu na 6 046 466,17 Kč (příloha č. 28, str. 99).



Graf. č. 05 – Graf zobrazující vývoj výnosů varianty 02 v případě pronájmu většiny jednotek – šedá linie zobrazuje výši úvěru, oranžová přibývání výnosů v letech

Celkový výsledek pro tuto variantu byl stanoven jako celkový možný výnos za období 2016 – 2026 z celkového čistého výnosu z prodeje všech 3+kk po dokončení stavby, pronájmu všech jednotek po 8 let s odečtením nákladů na demolici budovy U1 a následnou výstavbu polyfunkčního objektu a nákladů na pořízení úvěru a byl tedy stanoven na 21 406 653,54 Kč (tabulka č. 13). Celkový vývoj výnosů pro tuto variantu ve sledovaných letech je také vidět v grafu č. 05.

Nutno počítat také s tím, že tato varianta je jako jediná pokračující a výnosy i po konci sledovaného období budou dále proudit na účet vlastníka.

Tabulka č. 13 – Celkový možný výnos po 10 letech

Celkový možný výnos po 10 letech	
Celkový výnos za období 2018 - 2026 z pronájmu prostor (8x)	48 371 729,36 Kč
Prodej 3x 3+kk v roce 2018	15 600 000,00 Kč
Splátka úvěru za období 2018 – 2026 (8x)	- 42 565 075,84 Kč
Celkový možný výnos za období 2016-2026	21 406 653,54 Kč

3.5.6 Závěr zkoušky finanční proveditelnosti

Na základě předešlých výpočtů bylo zjištěno, že všechny 3, potažmo 4 varianty jsou finančně proveditelné.

3.6 ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI

Ve zkoušce maximální výnosnosti byla vybrána ze všech variant ta, která za sledované období vedla k nejvyšším výnosům. V konečném srovnání se varianta 01.A ukázala jako nejvýnosnější.

Tabulka č. 14 – Porovnání variant

Popis Varianty	Celkový výnos v roce 2026
Varinata 01.A – současný stav	25 895 440,31 Kč
Varianta 01.B – oprava	11 555 759,43 Kč
Varianta 02 – novostavba (prodej po dokončení)	18 975 310,46 Kč
Varianta 02 – novostavba (pronájem prostor)	21 406 653,54 Kč

4 ZÁVĚR

Skutečnost, že jako nejvýhodnější se ukázala varianta 01.A, kdy majitel s tímto objektem nic nedělá, jen ukazuje na všeobecný problém starších nemovitostí a samozřejmě i na současný stav objektu. V mnoha případech, jako právě tento je investice do obnovy či novostavby tak nákladná věc, že následná návratnost investice je tak oddálena až k desítkám let. Díky této skutečnosti se bohužel jakékoli operace se staršími budovami moc nevyplatí.

Jedinou alternativní možností je varianta 02, kde dochází také k poměrně velkým výnosům s tím, že na rozdíl od ostatních variant se nejedná o variantu uzavřenou, tím by nám v budoucnu mohly plynout další zisky. Tato skutečnost by se ale mohla ukázat v případě sledování na delší období než je 10 let.

5 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERATURA:

- (1) MELEN, V.Z.: Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. In: Soudní inženýrství, č. 4/2006, str. 203-208. ISBN 1211-443X.
- (4) BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII., přepracované. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (5) MELEN, V.Z.: Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku II. In: Soudní inženýrství, č. 5/2008, str. 256-263. ISBN 1211-443X.
- (10) OTTO, J. *Ottův slovník naučný*. Dvanáctý díl. vyd. Praha 1897, 534 s
- (21) Athénská charta. 1933
- (22) ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Jan KOUTNÝ a Markéta ČABLOVÁ. *Urbanismus a územní plánování*. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2002, 117 s. ISBN 80 – 7194 – 415 – 7.
- (23) BOROVIČKA, B. A kol.: *Technická infrastruktura měst*, 1. vydání, ČVUT Praha 1980 p. 152
- (24) ŠRYTR, P. a kol.: *Městské inženýrství*, ACADEMIA Praha 1999, ISBN 80-200-0663-X
- (29) OTTO, J. *Ottův slovník naučný*. Druhý díl. vyd. Praha 1897, 1141 s.
- (30) MELCER, Martin. *Finanční matematika v českých učebnicích*. Praha: Matfyzpress, vydavatelství matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy v Praze, 2013. 325 s. ISBN 978-80-7378-232-0.

LEGISLATIVNÍ ZDROJE:

- (2) International Valuation Standards. International Valuation Standards Council. 2011
- (3) European Valuation Standards. The European Group of Valuers Associations. 2012
- (6) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- (7) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (8) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- (9) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (16) Vyhláška č. 2/2004 Sb., o Územním plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů

- (17) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- (18) Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- (19) Rozhodnutí Oboru kultury Národního výboru města Brna č. 402/1990, o ustanovení ochranného pásma MPR Brno, ve znění pozdějších předpisů
- (25) Norma ČSN 73 40 55 definující výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů z roku 1962
- (26) Předpis č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014.
- (27) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.

ELEKTRONICKÉ ZDROJE:

- (11) ENCYKLOPEDIE DĚJIN MĚSTA BRNA *Internetová encyklopedie dějin města Brna. Zeměbranecké kasárny arcivévodý Rainera* [online]. [cit. 2015-12-28]. Dostupné z: http://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_domu&load=250
- (12) BRNĚNSKÝ ARCHITEKTONICKÝ MANUÁL *Anatomický ústav Masarykovy univerzity (Fakulta elektrotechniky VUT) 1920* [online]. [cit. 2015-12-28]. Dostupné z: <http://www.bam.brno.cz/objekt/c139-anatomicky-ustav-masarykovy-univerzity-fakulta-elektrotechniky-vut?filter=code>
- (13) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD *Okres Brno-město* [online]. [cit. 2015-12-28]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20556339/32019914076.pdf/04d2d919-24c1-4658-a68f-1817d21c0985?version=1.0>
- (14) NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚŘAD *Ústřední seznam kulturních památek ČR – Monument (dálkový přístup). Nemovité památky* [online]. [cit. 2015-12-29]. Dostupné z: <http://monumnet.npu.cz/pamfond/list.php?hledani=1&KrOk=Kr&HiZe=M&VybUzemi=1&sNazSidOb=Brno&Adresa=%DAdoln%ED&Cdom=&Pamatka=&CiRejst=&IdCis=&Uz=B&PrirUbytOd=3.5.1958&PrirUbytDo=29.12.2015&KodKr=62>
- (15) ČÚZK: *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. [cit. 2016-01-03]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- (28) ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA *Databáze časových řad ARAD. Statistická data. Měnová a finanční statistika. Měnová statistika. B. úrokové sazby MFI. Nové obchody – refinancované úvěry.* [online]. [cit. 2016-05-11]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=27372&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6&p_strid=AAABD&p_od=201401&p_do=201603&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C

6 SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

TABULKY:

Tabulka č. 01	Závěr zkoušky legální přípustnosti, Varianta 01	str. 37
Tabulka č. 02	Závěr zkoušky legální přípustnosti, Varianta 02	str. 38
Tabulka č. 03	Závěr zkoušky fyzické možnosti, Varianta 01	str. 42
Tabulka č. 04	Závěr zkoušky fyzické možnosti, Varianta 02	str. 44
Tabulka č. 05	Zjištěný souhrn ploch objektu budovy U1	str. 47
Tabulka č. 06	Zjištění maximálního ročního nájemného budovy U1	str. 48
Tabulka č. 07	Celkový možný výnos po 10 letech	str. 49
Tabulka č. 08	Zjištění maximálního ročního nájemného budovy U1 po rekonstrukci	str. 50
Tabulka č. 09	Celkový možný výnos po 10 letech	str. 51
Tabulka č. 10	Bilance ploch jednotlivých jednotek novostavby vzniklé na místě budovy U1	str. 52
Tabulka č. 11	Ceny prodejní a ceny nájmu jednotek	str. 53
Tabulka č. 12	Celkový možný výnos v roce 2026 po okamžitém prodeji všech jednotek po dokončení stavby	str. 53
Tabulka č. 13	Celkový možný výnos po 10 letech	str. 55
Tabulka č. 14	Porovnání variant	str. 56

GRAFY:

Graf č. 01	Graf zobrazující vývoj cen bytů na území ČR od roku 1998 po rok 2015 (http://www.czso.cz)	str. 46
Graf č. 02	Graf zobrazující vývoj výnosů varianty 01.A za sledované období	str. 48
Graf č. 03	Graf zobrazující vývoj výnosů varianty 01.B za sledované období	str. 51

	období – šedá linie zobrazuje výši úvěru, oranžová přibývání výnosů v letech	
Graf č. 04	Graf zobrazující vývoj výnosů varianty 02 v případě okamžitého prodeje veškerých bytových jednotek – šedá linie zobrazuje výši úvěru, oranžová přibývání výnosů v letech	str. 54
Graf č. 05	Graf zobrazující vývoj výnosů varianty 02 v případě pronájmu většiny jednotek – šedá linie zobrazuje výši úvěru, oranžová přibývání výnosů v letech	str. 54

OBRÁZKY:

Obr. č. 01	Historická fotografie zobrazující nově postavenou budovu Anatomického ústavu (http://www.med.muni.cz/anatomie)	str. 22
Obr. č. 02	Výřez z Google Mapy zobrazující území městské části Brno-střed (https://www.google.cz/maps)	str. 23
Obr. č. 03	Výřez z Google Mapy zobrazující polohu naší lokality v rámci území městské části Brno-střed (https://www.google.cz/maps)	str. 24
Obr. č. 04	Fotografie zobrazující budovy z pohledu od křižovatky ulic Údolní a Úvoz	str. 25
Obr. č. 05	Výřez z Google Mapy zobrazující konkrétní polohu jednotlivých budov (https://www.google.cz/maps)	str. 26
Obr. č. 06	Výřez z katastrální mapy s vyznačením hodnocených objektů (https://www.cuzk.cz)	str. 26
Obr. č. 07	Fotografie zobrazující zadní fasádu budovy U1 z ulice Tvrdého (další fotografie budovy v příloze č. 01 na str. 1)	str. 27
Obr. č. 08	Fotografie zobrazující přední fasádu budovy U2 z ulice Údolní z pohledu od křižovatky s ulicí Úvoz (další fotografie budovy v příloze č. 02 na str. 05)	str. 28
Obr. č. 09	Fotografie zobrazující zadní objem budovy U5 s ortogonálním přednáškovým sálem – pohled z vnitrobloku (další fotografie budovy v příloze č. 03 na str. 08)	str. 29

Obr. č. 10	Výřez z územního plánu města Brna (http://gis.brno.cz/)	str. 31
Obr. č. 11	Výřez z výkresu plošného vymezení ochranného režimu Městské památkové rezervace Brno z regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno – zobrazující území, které zahrnuje MPR (oranžově) a území, které zahrnuje ochranné pásmo MPR (modře) (http://www.brno.cz)	str. 33
Obr. č. 12	Schéma ukazuje časovou osu varianty 01.A	str. 47
Obr. č. 13	Schéma ukazuje časovou osu varianty 01.B	str. 49
Obr. č. 14	Schéma ukazuje časovou osu varianty 02	str. 52

7 SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA č. 01	Fotodokumentace budovy U1	str. 01
PŘÍLOHA č. 02	Fotodokumentace budovy U2	str. 05
PŘÍLOHA č. 03	Fotodokumentace budovy U5	str. 08
PŘÍLOHA č. 04	Výkresová dokumentace současného stavu budovy U1 a tabulky ploch	str. 11
PŘÍLOHA č. 05	Výpočet hodnoty maximálního výnosu po dobu 10 let – varianta 01.A	str. 14
PŘÍLOHA č. 06	Výpočet ceny budovy U1 v roce 2016 nákladovým způsobem – varianta 01.A	str. 15
PŘÍLOHA č. 07	Výpočet ceny budovy U1 v roce 2026 nákladovým způsobem – varianta 01.A	str. 16
PŘÍLOHA č. 08	Výpočet ceny budovy U1 výnosovým způsobem a kombinací – varianta 01.A	str. 17
PŘÍLOHA č. 09	Výpočet ceny kancelářských ploch pomocí metody přímého porovnání	str. 18
PŘÍLOHA č. 10	Výpočet ceny skladových ploch pomocí metody přímého porovnání	str. 25
PŘÍLOHA č. 11	Výpočet ceny budovy U1 po rekonstrukci v roce 2018 nákladovým způsobem – varianta 01.B	str. 32
PŘÍLOHA č. 12	Výpočet ceny budovy U1 po rekonstrukci v roce 2026 nákladovým způsobem – varianta 01.B	str. 33
PŘÍLOHA č. 13	Výpočet ceny budovy U1 po rekonstrukci výnosovým způsobem a kombinací – varianta 01.B	str. 34
PŘÍLOHA č. 14	Výpočet hodnoty maximálního výnosu po dobu 8 let – varianta 01.B	str. 35
PŘÍLOHA č. 15	Splátkový kalendář – varianta 01.B	str. 36
PŘÍLOHA č. 16	Určení ceny demolice budovy U1	str. 37

PŘÍLOHA č. 17	Určení hrubé ceny novostavby polyfunkčního domu	str. 38
PŘÍLOHA č. 18	Výpočet prodejní ceny bytu 1+KK pomocí metody přímého porovnání	str. 39
PŘÍLOHA č. 19	Výpočet prodejní ceny bytu 2+kk pomocí metody přímého porovnání	str. 48
PŘÍLOHA č. 20	Výpočet prodejní ceny bytu 3+kk pomocí metody přímého porovnání	str. 56
PŘÍLOHA č. 21	Výpočet ceny pronájmu bytu 1+kk pomocí metody přímého porovnání	str. 64
PŘÍLOHA č. 22	Výpočet ceny pronájmu bytu 2+kk pomocí metody přímého porovnání	str. 73
PŘÍLOHA č. 23	Výpočet ceny pronájmu komerčního prostoru pomocí metody přímého porovnání	str. 81
PŘÍLOHA č. 24	Výkresová dokumentace nového návrhu polyfunkční budovy a tabulky ploch	str. 89
PŘÍLOHA č. 25	Splátkový kalendář – varianta 02	str. 95
PŘÍLOHA č. 26	Výnosy z prodeje všech bytových jednotek	str. 96
PŘÍLOHA č. 27	Výnosy z pronájmu velké většiny bytových jednotek a výnosy z prodeje 3+kk	str. 97
PŘÍLOHA č. 28	Výnosy varianta 02	str. 99
PŘÍLOHA č. 29	Výpočet ceny pozemku budovy U1 + indexy	str. 100